

## REG3A 14 1

Skuldabréfaflokkur

Útgefandi: REG3A fjármögnun

Höfuðstólsfjárhæð: 9.500.000.000 kr.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af REG3A fjármögnun, fagfjárfestastjóði sem rekinn er af ÖLDU sjóðum hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa er 9.500.000.000 sem er jöfn heildarheimild flokksins. Flokkurinn er auðkenndur með REG3A 14 1. Öll útgefin bréf hafa verið seld. NASDAQ OMX Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin á Aðalmarkaði verður, en NASDAQ OMX Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingaskyldu í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af NASDAQ OMX Iceland hf. Lýsingin, sem staðfest hefur verið af Fjármálaeftirlitinu, er gefin út á íslensku í einu óskiptu skjali.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, einkum þær er fjalla um áhættuþætti og þar á meðal ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna sem gefin eru út af fagfjárfestastjóði í rekstri rekstrarfélags um verðbréfasjóði, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing hennar brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi lands.

---

Lýsing þessi er dagsett 23. júlí 2014

Umsjónaraðili töku til viðskipta

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>SAMANTEKT</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ÁHÆTTUÞÆTTIR</b>	<b>19</b>
2.1	MARKAÐSÁHÆTTA, VERÐBÓLGUÁHÆTTA OG SÉRTÆK ÁHÆTTA	19
2.2	LAUSAFJÁR- OG FJÁRMÖGNUNARÁHÆTTA	20
2.3	SAMNINGSÁHÆTTA	20
2.4	ÚTLÁNAÁHÆTTA	20
2.5	VANSKILAÁHÆTTA	20
2.6	SKULDSETNING ÚTGEFANDA	21
2.7	SÉRTÆK ÁHÆTTA TENGD LÁNTAKA HJÁ ÚTGEFANDA	21
2.8	REKSTRARÁHÆTTA	22
2.9	LAGALEG ÁHÆTTA, DÓMS- OG ÁGREININGSMÁL	22
<b>3</b>	<b>SKULDABRÉFIN</b>	<b>23</b>
3.1	ÚTGEFANDI	23
3.2	HEIMILD SKULDABRÉFAÚTGÁFU	24
3.3	ÁBYRGÐ Á GREIÐSLU ÚTGÁFU	24
3.4	TRYGGINGAR GREIÐSLU	24
3.4.1	HELSTU SKILMÁLAR LÁNSSAMNINGS VIÐ REGIN ATVINNUHÚSNÆÐI	24
3.5	ÚTGÁFUFORM OG GREIÐSLUFYRIRKOMULAG	24
3.5.1	RAFRÆN ÚTGÁFA	24
3.5.2	GREIÐSLUFYRIRKOMULAG	25
3.5.3	FRAMSAL	25
3.6	STÆRÐ SKULDABRÉFAFLOKKS, EININGAR OG AUÐKENNI	25
3.7	TILGANGUR OG FYRIRKOMULAG SÖLU, VERÐ OG ÚTGÁFUDAGUR	25
3.8	LÖGGIÖF SEM UM ÚTGÁFUNA GILDIR	26
3.9	SKATTAMÁL	26
3.10	VIÐSKIPTI MEÐ SKULDABRÉFIN Á SKIPULEGUM VERÐBRÉFAMARKAÐI	26
3.10.1	UMSÓKN UM TÖKU TIL VIÐSKIPTA	26
3.10.2	TILGANGUR	26
3.10.3	RÁÐGJAFAR	26
3.10.4	KOSTNAÐUR	27
3.11	GREIÐSLUSKILMÁLAR	27
<b>4</b>	<b>ÚTGEFANDI</b>	<b>30</b>
4.1	HLUTDEILDARSKÍRTEINI	30
4.2	REKSTRARTÍMI, INNLAUSN OG SLIT	30
4.3	SKATTAMÁL	31
4.4	FJÁRHAGSSTAÐA, REKSTRARAFKOMA OG MAT Á EIGNUM	31
4.4.1	STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR REG3A	31
4.5	RÁÐSTÖFUN Á FJÁRMUNUM ÚTGEFANDA	32
4.6	FJÁRFESTINGARSTEFNA OG HELSTU EIGNIR ÚTGEFANDA	33

<b>4.7</b>	<b>REKSTRARFÉLAGIÐ</b> .....	<b>35</b>
4.7.1	TILGANGUR.....	36
4.7.2	HLUTAFÉ .....	36
4.7.3	STJÓRNENDUR OG STJÓRNARHÆTTIR ÖLDU SJÓÐA.....	36
4.7.4	AÐRAR UPPLÝSINGAR.....	39
<b>4.8</b>	<b>VÖRSLUFYRIRTÆKI</b> .....	<b>40</b>
<b>4.9</b>	<b>ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA, REKSTRARFÉLAGS OG VÖRSLUFYRIRTÆKIS</b> .....	<b>41</b>
<b>4.10</b>	<b>PENINGAÞVÆTTI</b> .....	<b>41</b>
<b>4.11</b>	<b>UPPLÝSINGASKYLDA</b> .....	<b>41</b>
<b>5</b>	<b><u>MÓTAÐILI ÚTGEFANDA Í FJÁRFESTINGUM</u></b>	<b>42</b>
<b>5.1</b>	<b>SAMANDREGNAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR</b> .....	<b>42</b>
5.1.1	REKSTRARREIKNINGUR .....	43
5.1.2	EFTNAHAGSREIKNINGUR .....	43
5.1.3	SJÓÐSTREYMI .....	44
<b>5.2</b>	<b>UM REGIN ATVINNUHÚSNÆÐI</b> .....	<b>44</b>
<b>6</b>	<b><u>TILKYNNING TIL FJÁRFESTA</u></b>	<b>47</b>
<b>6.1</b>	<b>HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR</b> .....	<b>48</b>
<b>6.2</b>	<b>SKILGREININGAR OG TILVÍSANIR</b> .....	<b>49</b>
<b>6.3</b>	<b>GILDISTÍMI OG AÐGENGI AÐ LÝSINGU</b> .....	<b>50</b>
<b>6.4</b>	<b>SKJÖL TIL SÝNIS</b> .....	<b>50</b>
<b>6.5</b>	<b>UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA</b> .....	<b>51</b>
<b>6.6</b>	<b>YFIRLÝSING ENDURSKOÐANDA ÚTGEFANDA, LÁNTAKA ÚTGEFANDA OG ENDURSKOÐANDA LÁNTAKA</b> .....	<b>51</b>
<b>6.7</b>	<b>YFIRLÝSING REKSTRARFÉLAGS FYRIR HÖND ÚTGEFANDA</b> .....	<b>52</b>
<b>7</b>	<b><u>ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKSINS REG3A 14 1</u></b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b><u>ENDURSKOÐAÐUR STOFNEFNAHAGUR ÚTGEFNDA</u></b>	<b>67</b>
<b>9</b>	<b><u>REGLUR SJÓÐSINS</u></b>	<b>75</b>
<b>10</b>	<b><u>SAMANTEKTARSKÝRSLA VIRÐISMATS PWC</u></b>	<b>81</b>
<b>11</b>	<b><u>ÁRSREIKNINGAR REGINS ATVINNUHÚSNÆÐIS</u></b>	<b>91</b>
<b>12</b>	<b><u>SAMPYKKTIR REGINS ATVINNUHÚSNÆÐIS</u></b>	<b>129</b>

# 1 SAMANTEKT

Samantektin er í fimm hlutum sem merktir eru með bókstöfunum A-E. Hver hluti samanstendur af upplýsingaliðum sem eru númeraðir frá A.1-E.7.

Samantektin er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Samantektin inniheldur alla þá upplýsingaliði sem fram skulu koma í samantekt skv. fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka V, VII, VIII og XV við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004, sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í lýsingu fyrir eignavarin skuldabréf. Númeraröð upplýsingaliðanna getur verið slitin, ástæða þess er að ekki er gerð krafa um birtingu ákveðinna upplýsingaliða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við framangreinda viðauka.

Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn upplýsingalið þá er mögulegt að upplýsingaliðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á upplýsingaliðnum ásamt textanum „á ekki við“.

## A. INNGANGUR OG FYRIRVARAR

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	<p>Samantekt þessa skal lesa sem inngang að lýsingu REG3A fjármögnunar („REG3A“, „útgefanda“ eða „sjóðsins“) dagsettri 23. júlí 2014.</p> <p>Ákvörðun fjárfesta um að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni.</p> <p>Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti fjárfestirinn sem er stefnandi, samkvæmt landslöggjöf aðildarríkjanna, þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málarekstur hefst.</p> <p>Einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p>
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð	Lýsing þessi er útbúin af Íslandsbanka hf. vegna töku skuldabréfa í skuldabréfaflokkinn REG3A 14 1 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland (hér eftir „Aðalmarkaður Kauphallarinnar“). Tilgangur hennar er að veita fjárfestum upplýsingar um

		<p>skuldabréfin og útgefandann.</p> <p>Eftir töku þeirra til viðskipta munu fjárfestar geta átt viðskipti með bréfin á eftirmarkaði. Ekki eru uppi neinar áætlanir um síðari endursölu bréfanna fyrir milligöngu fjármálastofnunar og lýsir útgefandi því yfir að ekki sé heimilt að nota lýsingu þessa í þeim, eða neinum öðrum, tilgangi en að ofan greinir.</p>
--	--	--

## B. ÚTGEFANDI

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Lögformlegt heiti útgefanda er REG3A fjármögnun og viðskiptaheiti hans er REG3A.
B.2	Lögheimili og félagagform	Borgartún 27, 105 Reykjavík, Íslandi. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.
B.16	Eignarhald	Sjóðurinn er í eigu og rekstri ÖLDU sjóða hf. (hér eftir „rekstrarfélagið“ eða „ALDA sjóðir“, kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
B.17	Lánshæfismat	Útgefandi hefur ekki skráð lánshæfismat.
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefanda hefur verið komið á fót sem félagi með sérstakan tilgang eða rekstrareiningu um sérverkefni í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf	Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af REG3A fjármögnun, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var 8. janúar 2014 og rekinn er af ÖLDU sjóðum hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á safni fasteigna í eigu Regins Atvinnuhúsnæðis ehf., kt. 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogi (hér eftir „Reginn Atvinnuhúsnæði“, „félagið“ eða „lántaki“), sem er dótturfélag fasteignafélagsins Regins hf.
B.21	Yfirlit yfir starfsemi	Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánsamningi sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við

		<p>fjárfestingu í lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði og innlán hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>ALDA sjóðir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer um rekstur hans skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er ALDA sjóðir hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Alda sjóðir er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995 og var stofnað 11. apríl 2009. Rekstrarfélagið er í meirihlutaeigu starfsmanna.</p>
B.22	<p>Ef útgefandi hefur ekki hafið starfsemi frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsingar skal gera grein fyrir því í útgefanda-lýsingunni</p>	Á ekki við
B.23	<p>Samandregnar fjárhagsupplýsingar</p>	Vísað er til liðs B.44
B.24	<p>Verulegar óæskilegar breytingar á fjárhagsstöðu útgefanda</p>	<p>Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa átt sér stað á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu stofnefnahagsreiknings sjóðsins, dagsettum 14. janúar 2014.</p>
B.25	<p>Undirliggjandi eignir</p>	<p>Útgefandi er lánveitandi í lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði. Samningurinn lýtur að langtímaláni að fjárhæð 9.500.000.000 kr. til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti í fyrsta sinn þann 25. ágúst 2014.</p> <p>Lánsamningnum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfaflokksins REG3A 14 1, sem lýsing þessi tekur til. Skuldabréf í skuldabréfaflokki eru fjármálagerningar, sbr. 2. tl. 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Geta útgefanda</p>

		<p>til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu lántakans og getu til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánsamningnum.</p> <p>Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Regín Atvinnuhúsnæði og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá lántaka þar sem sjóðurinn hefur veð í 26 fasteignum í eigu lántaka, sbr. 2. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Útgefandi getur gripið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda lántaka Þá getur sjóðurinn yfirtekið undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánsamningsins og þannig hámarkað endurheimtur eigenda skuldabréfanna.</p> <p>Undirliggjandi fasteignasafn, sem útgefandi hefur veð í, („veðsafnið“) eru 26 fasteignir í eigu Regins atvinnuhúsnæðis samtals að stærð 64.249 m<sup>2</sup>. Tilgangur Regins atvinnuhúsnæðis samkvæmt samþykktum er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur. Bókfært virði veðsafnsins m.v. 31. desember 2013 var 12,25 ma.kr. og veðhlutfall þeirra á sama tíma var 77,6%. Reginn Atvinnuhúsnæði, hefur tekjur sínar af útleigu fasteignanna í veðsafninu. Skipting tekna eftir tegund húsnæðisins sem um ræðir er eftirfarandi m.v. desember 2013:</p> <p>Skrifstofuhúsnæði: 37%  Verslunarhúsnæði: 25%  Iðnaðar- og geymsluhúsnæði: 24%  Hótel: 14%</p> <p>Að beiðni Regins atvinnuhúsnæðis framkvæmdi PricewaterhouseCoopers ehf. óháð mat á virði veðsafnsins. Niðurstaða matsins, sem byggir á núvirtu sjóðstreymislíkani, var að virði veðsafnsins sé allt að 15,8 ma.kr. Helstu forsendur eru fast verðlag m.v. árið 2013 og veginn ávöxtunarkrafa upp á 5,57% - 6,27%.</p> <p>Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem framangreindar skýrslur hafa að geyma séu réttar og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunni að skipta máli varðandi áreiðanleika þeirra.</p>
B.26	Að því er varðar stýrt safn af eignum, sem liggur	Á ekki við

	til grundvallar útgáfunni, skal tilgreina mælikvarða sem eru notaðir við fjárfestingar.	
B.27	Yfirlýsing ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf sem eru tryggð með sömu eignum.	Á ekki við
B.28	Lýsing á skipulagi viðskipta.	<p>Upphaflegur höfuðstóll lánsamningsins nam 9.500 m.kr., hann er verðtryggður og ber 3,85% fasta vexti. Grunnvísitala lánsins er 416,7 stig og miðast við janúar 2014. Höfuðstóllinn endurgreiðist á 30 árum, með 60 jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 25. ágúst 2014.</p> <p>Til fjármögnunar lánsamningnum var gefinn út skuldabréfaflokkur með auðkennið REG3A 14 1. Heildarheimild útgáfunnar eru 9.500 m.kr. og hefur hún verið að fullu nýtt.</p> <p>Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður og ber 3,8% fasta ársvexti. Vísitala til verðtryggingar er vísitala neysluverðs (dagvísitala VNV) með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014.</p> <p>Skuldabréfin endurgreiðast með 60 jöfnum afborgunum á næstu 30 árum, í fyrsta sinn 25. ágúst 2014 og eftir það á sex mánaða fresti, 25. febrúar og 25. ágúst, ár hvert. Vextir greiðast á sömu gjalddögum og afborganir. Höfuðstóll er uppreiknaður áður en vextir eru reiknaðir.</p>
B.29	Upplýsingar um sjóðstreymi eigna	Stærð og skilmálar lánsamningsins og skuldabréfaflokksins REG3A 14 1 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins enduspeglar lánsamninginn og myndar þannig gegnumstreymi í gegnum sjóðinn. Á þessu er þó sá munur að lánið ber hærri vexti en skuldabréfaflokkurinn og mun mismunurinn standa straum af umsýsluþóknun rekstraraðila sem og þeim kostnaði sem felst í því að halda úti skuldabréfaflokki sem tekin hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

		<p>Til tryggingar á lánveitingum sínum hefur sjóðurinn veð í fasteignasafni lántaka, fjárkröfum tengdum útleigu þess húsnæðis sem safnið myndar og tengdum innlánsreikningi lántaka hjá Íslandsbanka.</p> <p>Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu afborgana og vaxta af skuldabréfaflokknum, en eignir hans, sem óheimilt er að veðsetja, standa til tryggingar skuldbindingum hans.</p> <p>Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lánsamning við Regin Atvinnuhúsnæði og innlán í fjármálafyrirtækjum auk þess sem sjóðurinn má eiga reiðufé.</p> <p>Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefanda og er geta hans til að standa við skuldbindingar vegna skuldabréfaflokksins því háð getu Regins Atvinnuhúsnæðis til að standa við skuldbindingar sínar í tengslum við lánsamninginn við REG3A.</p>
B.30	Nafn og lýsing upphafsaðila að verðbréfun eigna	Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogi.
B. 33	<p>Starfsemi:</p> <p>Skipulag:</p> <p>Stærstu hluthafar:</p> <p>Samandregnar fjárhagsupplýsingar</p> <p>Pro forma fjárhagsupplýsingar</p> <p>Rekstraráætlun</p> <p>Fjöldi hluta</p> <p>Arðgreiðslustefna</p> <p>Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefandann eða atvinnugrein hans:</p>	<p>Útgefandi skuldabréfanna er REG3A fjármögnun, kt. 431213-9900, Borgartúni 27, 105 Reykjavík., fagfjárfestasjóður sem skilgreint er sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>Útgefandinn er í eigu og rekstri ÖLDU sjóða hf., sem fer með æðsta vald í málefnum sjóðsins samkvæmt því sem lög og reglur sjóðsins ákveða. Stjórn rekstrarfélagsins skipa Dr. Birgir Örn Arnarson, Egill Þór Sigurðsson og Dr. Óli Grétar Blöndal Sveinsson. Framkvæmdastjóri ÖLDU sjóða hf. er Þórarinn Sveinsson. Sjóðsstjóri útgefanda er Þorkell Magnússon. Endurskoðendur útgefanda og rekstrarfélags eru KPMG endurskoðun hf. og fyrir þeirra hönd Matthías Þór Óskarsson löggiltur endurskoðandi. Vörslufyrirtæki útgefanda er T Plús hf.</p> <p>Útgefandi er rekinn í einni deild. Við stofnun hans voru gefnar út 500.000 einingar hlutdeildarskírteina og var gengi hvernar einingar á stofndegi 1 kr. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum</p>

rekstrarfélagsins. Rekstrarfélaginu er heimilt skv. 8 gr. reglna hans að innleysa hlutdeildarskírteini sjóðsins að hluta eða öllu leyti ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.

Reglum sjóðsins má ekki breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins REG3A 14 1 m.v. fjárhæð.

Samkvæmt endurskoðuðum stofnefnahag REG3A fjármögnunar námu heildareignir sjóðsins 9.522 m.kr. þann 14. janúar 2014. Þar af voru 9.521,8 m.kr. verðbréf með breytilegum tekjum, sem er lánsamningur við Regin Atvinnuhúsnæði, sem var því eini mótaðilinn á bak við kröfur og eignir sjóðsins. Að auki átti sjóðurinn 500.000 kr. í handbært fé. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1 kr. á hverja einingu þann 14. janúar 2014.

Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði. Markaðsvirði lánsamningsins sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðlag.

#### Stofnefnahagsreikningur REG3A

*14. janúar 2014*

<b>Eignir</b>	
Verðbréf með föstum tekjum	<b>9.521.755</b>
Handbært fé	<b>500</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>9.522.255</b>
<hr/>	
<b>Skuldir</b>	
Hlutdeildarskírteini	<b>500</b>
Útgefin skuldabréf	<b>9.521.755</b>
<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.522.255</b>

*Allar fjárhæðir í þús. kr.*

Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda frá dagsetningu síðustu endurskoðuðu reikningsskila, þann 14. janúar 2014, til dagsetningar þessarar lýsingar.

		<p>Endurskoðendur REG3A árituðu stofnefnahagsreikning útgefanda án fyrirvara.</p> <p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Fjárfesting í skuldabréfunum getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.</p> <p>Hvorki upplýsingagjöf um pro forma fjárhagslegar upplýsingar né arðgreiðslustefnu eiga við um útgefanda.</p>
B.34	Fjárfestingamarkmið og -stefna	<p>Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu afborgana og vaxta af skuldabréfaflokknum REG3A 14 1. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufleißi vegna skuldabréfa og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánessamningi sem hann hefur gert.</p>
B.35	Takmarkanir á lántöku/skuldbindingu	<p>Reglur sjóðsins kveða ekki á um takmarkanir á lántöku né skuldbindingu hans. Fjárfestum er þó bent á takmarkanir í fjárfestingarstefnu, sbr. 4. gr. reglna hans.</p>
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu ásamt heiti eftirlitsyfirvalda í því landi sem fyrirtækið er skráð.	<p>Útgefandi er rekinn af ÖLDU sjóðum. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. sömu laga hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar á grundvelli þeirra.</p>

B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er hannaður fyrir.	Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.
B.38	<p>Ef lýsingin upplýsir um heimild til að meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu kunnir að:</p> <p>a) Verða fjárfest annað hvort beint eða óbeint í einni undirliggjandi eign, eða</p> <p>b) Verða fjárfest í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem heimilt er að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu, eða</p> <p>c) Vera háð lánstrausti eða gjaldhæfi mótaðila.</p> <p>skal lýsa fjárfestingunni ásamt umfangi hennar.</p>	<p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánsamnings um langtímalán að fjárhæð 9.500 m.kr. við Regin Atvinnuhúsnæði. Lánið er til 30 ára og greiðist tilbaka með 60 jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 25. ágúst 2014.</p> <p>Regin Atvinnuhúsnæði á safn 26 fasteigna<sup>1</sup> samtals að stærð 64.249 m<sup>2</sup> sem liggur að veði lánsamningnum. Tilgangur Regins atvinnuhúsnæðis ehf. skv. samþykktum þess er. Tilgangur félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.</p> <p>Skv. endurskoðuðum ársreikningi. Regins atvinnuhúsnæðis ehf. námu heildareignir þess 14.554 m.kr. þann 31.12. 2013. Bókfært verð fjárfestingareigna félagsins á sama tíma nam 14.483 m.kr. Fasteignamat eignanna var 8.500 m.kr. og brunabótamat 13.401 m.kr.</p> <p>Eigið fé Regins Atvinnuhúsnæðis nam 5.419 m.kr. þann 31. 12. 2013 og heildarskuldir 9.135 m.kr. en þar af voru vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignunum 7.080 m.kr. að áföllnum en ógreiddum vöxtum meðtöldum. Árið 2013 nam rekstrarhagnaður Regins Atvinnuhúsnæðis 2.281 m.kr. fyrir fjármagnsliði, en hagnaður ársins var tæpar 1.293 m.kr., skv. endurskoðuðum ársreikningi. Handbært fé frá rekstri var 722 m.kr. á árinu 2013.</p> <p>Af leigutökum þeirra 26 eigna sem mynda veðsafn útgefanda standa 5 stærstu að baki 40% leigutekna og 10 stærstu að baki 65% leigutekna. Enginn einstakur leigutaki stendur að baki meira en 15% leigutekna. Opinberir aðilar og bankar mynda 22% af leigutekjum veðsafnsins m.v. desember 2013.</p> <p>Liðir b) og c) eiga ekki við um útgefanda</p>
B.39	Sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 40% af brúttóeignum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu.	Á ekki við

<sup>1</sup> Félagið á að auki 2 fasteignir til viðbótar sem ekki eru veðsettar sjóðnum í tengslum við lánsamninginn.

B.40	Þjónustuaðilar umsækjanda	<p>ALDA sjóðir hf. eru rekstrarfélag sjóðsins og fer með rekstur hans, sbr. lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.</p> <p>Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins er ALDA sjóðir hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík sem einnig er lögheimili og skrifstofa félagsins. ALDA sjóðir eru hlutafélag að lögum og um starfsemi þess fer skv. lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Rekstrarfélagið var stofnað 11. apríl 2009 og er í meirihlutaeigu starfsmanna.</p> <p>ALDA sjóðir er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki, sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. ALDA sjóðir starfrækir verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði, sbr. lög nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002.</p> <p>Fram kemur í 6 gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu umsýsluþóknun sem er 0,05% af meðalstöðu heildarigna sjóðsins (eru þá skuldbindingar ekki dregnar frá eignum) á ársgrundvelli. Greiða skal þóknunina mánaðarlega ef lausfjárstaða sjóðsins leyfir, að öðrum kosti skal hún frestast þar til lausafjárstaða leyfir en skal greiðslan þá bera sömu vexti og skuldabréfaflokkurinn.</p> <p>Í 6 gr. reglna útgefanda kemur einnig fram að árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknanir, ss. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins greiðir sjóðurinn sjálfur.</p>
B.41	Forstöðumaður fjárfestingaráðgjafar Vörsluaðili	<p>Þorkell Magnússon (f. 3. maí 1974) hefur verið sjóðsstjóri REGA3 frá stofnun. Hann er forstöðumaður skuldabréfa hjá ÖLDU sjóðum og hefur víðtæka reynslu af verðbréfamarkaði, einkum skuldabréfamörkuðum sem spannar 17 ár. Ráðning hans er ótímabundin. Þorkell hóf störf hjá ÖLDU á árinu 2013 en starfaði áður hjá Stefni og forverum þess félags frá 2007, þar af sem staðgengill framkvæmdastjóra frá 2009. Áður starfaði hann hjá Kaupþingi á árunum 1998 til 2007. Hann hafði yfirumsjón með þróun á eignatryggðum skuldabréfum og útgáfum þeirra í störfum sínum fyrir Stefni. Þorkell uppfyllir hæfisskilyrði starfsmanna sem sinna verðbréfavíðskiptum, sbr. 53. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.</p>

		Vörsluaðili ÖLDU sjóða er T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri. T Plús hf. uppfyllir ákvæði C hluta, II. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.																
B.42	Mat	<p>Mat á eignum útgefanda, skv. 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Skuldabréf, innlán og lánsaamningur skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum, höfuðstól, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.</li> <li>ii. Virði annarra fjármálagerninga skal háð mati rekstrarfélags sjóðsins, undir eftirliti vörslufélags og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.</li> </ol> <p>Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánssamningi við Regin Atvinnuhúsnæði, uppreiknaður daglega, sbr. takmarkanir á fjárfestingarstefnu útgefanda. Í ljósi takmarkana fjárfestingarstefnunnar myndi framangreint ákvæði í reglum sjóðsins varðandi mat á öðrum fjármálagerningum eiga við ef kæmi til fullnustu eigna vegna gjaldfellingar lánssamningsins. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda, umfram það sem lög leyfa.</p>																
B.43	Gagnkvæmar skuldbindingar	Á ekki við																
B.44	Valdar fjárhagsupplýsingar.	<p><b>Stofnefnahagsreikningur REG3A</b></p> <p style="text-align: right;"><i>14. janúar 2014</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Eignir</b></td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með breytilegum tekjum</td> <td style="text-align: right;">9.521.755</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Eignir samtals</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>9.522.255</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <b>Skuldir</b></td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align: right;">500</td> </tr> <tr> <td>Útgefin skuldabréf</td> <td style="text-align: right;">9.521.755</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Skuldir samtals</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;"><b>9.522.255</b></td> </tr> </table> <p><i>Allar fjárhæðir í þús. kr.</i></p> <p>Engar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda frá dagsetningu síðustu endurskoðuðu reiknings-</p>	<b>Eignir</b>		Verðbréf með breytilegum tekjum	9.521.755	Handbært fé	500	<b>Eignir samtals</b>	<b>9.522.255</b>	 <b>Skuldir</b>		Hlutdeildarskírteini	500	Útgefin skuldabréf	9.521.755	<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.522.255</b>
<b>Eignir</b>																		
Verðbréf með breytilegum tekjum	9.521.755																	
Handbært fé	500																	
<b>Eignir samtals</b>	<b>9.522.255</b>																	
 <b>Skuldir</b>																		
Hlutdeildarskírteini	500																	
Útgefin skuldabréf	9.521.755																	
<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.522.255</b>																	

		skila, þann 14. janúar 2014, til dagsetningar þessarar lýsingar. Endurskoðendur REG3A árituðu stofnefnahagsreikning útgefanda án fyrirvara.																				
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	<p>Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánsamnings um langtímalán að fjárhæð 9.500 m.kr. við Regin Atvinnuhúsnæði. Lánið er til 30 ára og greiðist tilbaka með 60 jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 25. ágúst 2014. Hver afborgun samsvara 1/60 af verðbættum upprunalegum höfuðstól. Lánsamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu í janúar 2014 sem var 416,7 stig, og ber 3,85% fasta vexti.</p> <p>Til tryggingar skilvísri greiðslu lánsins hefur lánveitandi afhent tryggingarbréf sem þinglýst er á 1. veðrétt allra undirliggjandi eigna veðsafnsins. Útgefandi hefur að auki veð í öllum fjárkröfum sem tengjast leigusamningum fasteignanna í veðsafninu og tengdum innlánsreikningi hjá Íslandsbanka.</p>																				
B.46	Upplýsingar um nýlegasta bókfærða virði hvers verðbréfs.	<p><b>Stofnefnahagsreikningur REG3A</b></p> <p style="text-align: right;"><i>14. janúar 2014</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2"><b>Eignir</b></td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum</td> <td style="text-align: right;"><b>9.521.755</b></td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td style="text-align: right;"><b>500</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Eignir samtals</b></td> <td style="text-align: right;"><b>9.522.255</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Skuldir</b></td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td style="text-align: right;"><b>500</b></td> </tr> <tr> <td>Útgefin skuldabréf</td> <td style="text-align: right;"><b>9.521.755</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Skuldir samtals</b></td> <td style="text-align: right;"><b>9.522.255</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> </table> <p><i>Allar fjárhæðir í þús. kr.</i></p>	<b>Eignir</b>		Verðbréf með föstum tekjum	<b>9.521.755</b>	Handbært fé	<b>500</b>	<b>Eignir samtals</b>	<b>9.522.255</b>	<hr/>		<b>Skuldir</b>		Hlutdeildarskírteini	<b>500</b>	Útgefin skuldabréf	<b>9.521.755</b>	<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.522.255</b>	<hr/>	
<b>Eignir</b>																						
Verðbréf með föstum tekjum	<b>9.521.755</b>																					
Handbært fé	<b>500</b>																					
<b>Eignir samtals</b>	<b>9.522.255</b>																					
<hr/>																						
<b>Skuldir</b>																						
Hlutdeildarskírteini	<b>500</b>																					
Útgefin skuldabréf	<b>9.521.755</b>																					
<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.522.255</b>																					
<hr/>																						

## C. VERÐBRÉFIN

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Lýsing á verðbréfunum	Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum. Lokagjalddagi 25. febrúar 2044. Verðtryggð með vísitölu neysluverðs. Auðkenni þeirra er REG3A 14 1 og ISIN nr. IS0000024313.
C.2	Mynt	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum (ISK).
C.5	Framsal	Frjálst framsal. Framselja skal til nafngreinds aðila.
C.8	Lýsing á réttindum tengdum verðbréfunum	Engin sérstök réttindi, hlunnindi né forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum.
C.9	Vextir	Bréfin bera 3,80% fasta verðtryggða vexti frá 14. janúar 2014. Greiðsludagur vaxta og afborgana er 25. dagur febrúar- og ágústmánaða ár hvert. Bréfin voru seld á genginu 1,00229 fyrir hverja eina krónu nafnverðs. Fyrsti gjalddagi vaxta- og afborgana er 25. ágúst 2014.
C.10	Afleiðupáttur	Á ekki við um útgáfuna
C.11	Skráning	Sótt verður um töku bréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Stefnt er að því að viðskipti með bréfin hefjist fyrir 15. október 2014.
C.12	Lágmarks-nafnverðseining	Hver eining skuldabréfanna er 10.000.000 króna að nafnverði.

## D. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	Helstu áhættuþættir tengdir útgefanda	<p><i>Áhætta tengd rekstri útgefanda</i></p> <p>Daglegur rekstur hjá útgefanda er lítill að umsvifum og er skv. samningi þar að lútandi í höndum ÖLDU sjóða. Áhættan í rekstri útgefanda er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu félagsins. Útgefanda er einungis heimilt að fjárfesta í lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði ehf., auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé.</p> <p><i>Áhætta tengd fasteignamarkaðnum</i></p> <p>Útgefandi hefur fjárfest í lánsamningi við fasteignafélag. Fasteignafélög bera áhættu af eignum sínum. Helst ber að nefna áhættu vegna vanskila samningsbundinna greiðslna</p>

		<p>leigutaka, áhættu af því að félaginu takist ekki að leigja út eignir sínar, áhættu vegna ófyrirséðs viðhalds eða rekstrarkostnaðar eða breytinga á opinberum gjöldum. Þá fylgir því áhætta fyrir eigendur skuldabréfanna ef virði fjárfestingareigna félagsins, sem allar eru atvinnuhúsnæði í útleigu, rýrnar og þar með veðin sem liggja til tryggingar skuldabréfunum.</p> <p><i>Fjárhagsleg áhætta</i></p> <p>Útgefandi ber helst þrens konar fjárhagslega áhættu: markaðsáhættu, lánsáhættu og lausafjár-og vanskilaáhættu. Markaðsáhætta félagsins skiptist í vaxtaáhættu og verðbólguáhættu.</p>
D.3	Helstu áhættuþættir tengdir verðbréfunum	<p><i>Almenn áhætta skuldabréfa</i></p> <p>Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða, eftir atvikum, hluta hennar.</p> <p><i>Seljanleikaáhætta</i></p> <p>Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Íslandsbanki</p> <p><i>Endurgreiðsluáhætta</i></p> <p>Útgefandi nýtir sjóðstreymi af lánsamningi sínum við Regin Atvinnuhúsnæði til greiðslu afborgana og vaxta af skuldabréfunum. Dragist greiðslur vegna lánsins, falli þær niður eða ef útgefandi neyðist til að leysa til sín eignirnar, getur það haft áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna.</p> <p><i>Áhætta tengd tryggingasafni lánsamnings</i></p> <p>Til tryggingar efndum á lánsamningi við útgefanda veitir lántaki veð í sérstöku safni fasteigna. Veðsafnið samanstendur af 26 eignum sem allar eru atvinnuhúsnæði í útleigu. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis.</p>

## E. ÚTBOÐIÐ

Upplýsingaliður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.2b	Ástæða útgáfu og ráðstöfun andvirðis	Andvirði útgáfunnar var 9.500. m.kr. og var því öllu ráðstafað til fjárfestingar í lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði.
E.3	Fyrirkomulag útboðs	Bréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði og fór salan eingöngu fram á Íslandi.
E.4	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fyrirtækjaráðgjöf og Verðbréfamiðlun Íslandsbanka höfðu umsjón með sölu á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til og þáðu fyrir það sölupóknun frá Regin Atvinnuhúsnæði.</li> <li>▪ Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með því ferli að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Fyrirtækjaráðgjöf hefur verið útgefanda til ráðgjafar og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Póknun vegna þessa var innifalin í þóknun vegna sölu bréfanna, sbr. framangreint, og var hún greidd af lántaka, Regin Atvinnuhúsnæði.</li> <li>▪ Íslandsbanki veitir Regin Atvinnuhúsnæði bankaþjónustu í tengslum við innheimtu leigugreiðslna vegna þeirra fasteigna sem mynda veðsafn lánsamningsins við útgefanda.</li> <li>▪ ALDA sjóðir annast rekstur fagfjárfesta-sjóðsins REG3A sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. ALDA sjóðir hafa enn fremur með höndum umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda af skuldabréfunum og þiggur fyrir það umsýslupóknun sem er 0,05% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins á ári.</li> </ul>
E.7	Kostnaður	Umsjónaraðili greiðir allan kostnað vegna útgáfu skuldabréfaflokksins og tóku hans til viðskipta og var sá kostnaður innifalinn í þóknun frá lántaka vegna sölu skuldabréfanna. Fjárfestar eru ekki ábyrgir fyrir neinum af þeim kostnaði.

## 2 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum er tekin. Einkum er mikilvægt að kynna sér vel efni þessa kafla 2 um áhættuþætti. Fjárfestar eru hvattir til að leggja sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því fyrir þá að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda, m.a. með tilliti til lagalegrar og skattalegrar stöðu sinnar.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn útgefanda álitur að skipti máli fyrir skuldabréf útgefanda sem lýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Kafli 2 inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórn útgefanda telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefanda, atvinnugrein hans eða skuldabréfin. Þáttunum er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og útgefandi getur ekki sagt til um líkur þess að þeir eigi sér stað. Enn fremur er til staðar sá möguleiki að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart skuldabréfaeigendum vegna annarra þátta en hér eru nefndir og teljast, miðað við fyrirliggjandi upplýsingar á staðfestingardegi lýsingar þessarar, ekki til áhættuþátta.

### 2.1 MARKAÐSÁHÆTTA, VERÐBÓLGUÁHÆTTA OG SÉRTÆK ÁHÆTTA

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að virði skuldabréfanna getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum, en ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin en tilkynnt verður um slíka vakt með opinberri tilkynningu í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar þegar slíkur samningur er frágenginn. Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Sú áhætta birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, og þeim að verðmyndun er oft með þeim hætti að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysliverðs og getur því breyting á vísitölunni haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

Þar sem virði skuldabréfanna endurspeglast af virði þeirra eigna sem útgefandi á felur það í sér sértæka áhættu að ef virði eigna útgefanda rýrnar getur virði skuldabréfanna rýrnað einnig.

Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir sem eru utan áhrifasviðs útgefanda.

## 2.2 LAUSAFJÁR- OG FJÁRMÖGNUNARÁHÆTTA

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Regins Atvinnuhúsnæðis sem er mótaðili útgefanda í lánsamningi, sbr. fjárfestingarstefnu. Greiðsluferill lánsamningsins við lántaka er sá sami og af skuldabréfaflokknum REG3A 14 1 sem er tilefni lýsingar þessarar.

## 2.3 SAMNINGSÁHÆTTA

Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Ekki er hægt að útiloka að ekki verði staðið við gerða samninga.

## 2.4 ÚTLÁNAÁHÆTTA

Eignir útgefanda, sem felast nær eingöngu í einum lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði, er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er þess vegna háð því að þessi mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánsamningi hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar.

## 2.5 VANSKILAÁHÆTTA

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, sbr. gr. 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna, auk þess sem þar er tekið fram að rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins REG3A 14 1 er að finna í kafla 7 í lýsingu þessari.

Þessi skuldbinding útgefanda er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greinir í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnrétt háar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur ekki forgangs umfram aðrar kröfur á hendur útgefanda og er jöfn öllum öðrum ótryggðum kröfum á hendur honum.

Að baki lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði sem útgefandi fjárfesti í er veðsafn fasteigna en kröfuhafar útgefanda geta þó ekki gengið beint að þeim eignum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart honum. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu lántaka skv. lánsamningnum við REG3A, þá mun sjóðurinn grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Regin Atvinnuhúsnæði í samræmi við heimildir í lánsamningnum. Slík fullnusta krefst ekki atbeina þriðja aðila, heldur getur sjóðurinn, skv. ákvæðum lánsamnings, gengið án fyrirvara að undirliggjandi veðum sínum sem veðhafi, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, eða gert aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða

réttarsáttar. Í kjölfar fullnustuaðgerða bæri sjóðnum að hámarka endurheimtur af þeim eignum sem teknar væru yfir við fullnustuaðgerðir, með það að leiðarljósi að hámarka virði og endurheimtur eigenda skuldabréfanna. Nánar er fjallað um veðsafn lánessamningsins í kafla 5 í lýsingu þessari auk þess sem því eru gerð ítarleg skil í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins sem finna má í heild sinni í kafla 7.

## 2.6 SKULDSETNING ÚTGEFANDA

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánessamnings við Regin Atvinnuhúsnæði sem lántaka og fjármagnað með útgáfu skuldabréfaflokksins REG3A14 1 sem lýsing þessi tekur til. Samkvæmt endurskoðuðum efnahagsreikningi REG3A fjármögnunar, nam virði lánessamningsins 9.522 milljónum kr. þann 14. janúar 2014 og ekki var um aðrar eignir að ræða hjá útgefanda utan 500.000 kr. handbærs fjár, en á móti nam andvirði skuldabréfanna 9.522 milljónum kr. og andvirði hlutdeildarskírteina 500.000 kr.

Regin Atvinnuhúsnæði hefur tekjur af leigusamningum vegna safns fasteigna sem allar eru staðsettar á Reykjavíkursvæðinu (um 92% heildarfermetrafjölda), utan einnar sem er á Akureyri. Greiðslugeta félagsins og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. 20 stærstu leigutakar eigna í safninu skapa 88% af heildarleigutekjum þess. Tekjuvegin meðallengd 20 stærstu leigusamninganna var um 9 ár m.v. september 2013.

## 2.7 SÉRTÆK ÁHÆTTA TENGD LÁNTAKA HJÁ ÚTGEFANDA

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði, gilda ekki um fagfjárfestingsjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna verulegar takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánessamningi við Regin Atvinnuhúsnæði ásamt innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess að eiga reiðufé. Nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu útgefanda er að finna í kafla 4 í lýsingu þessari.

Framangreindur skuldari hefur ekki sjálfur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Af þessu leiðir að opinberlega aðgengilegar upplýsingar um hann geta verið takmarkaðar. Slíkir lánessamningar eru almennt áhættumeiri en þeir fjármálagerningar sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Á móti kemur að hlutabréf útgefin af Regin hf., sem er móðurfélag Regins Atvinnuhúsnæðis hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar sem er skipulegur verðbréfamarkaður, og því eru verðmótandi upplýsingar um samstæðu Regins hf. birtar opinberlega en fasteignirnar í eigu þessa dótturfélags mynda um 36% af eignasafni samstæðunnar, m.v. bókfærða stöðu fjárfestingareigna þann 31. desember 2013.

Kröfuhafar REG3A geta eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda og eignum sem tilheyra sjóðnum, sbr. 2. mgr. 3. gr. reglna sjóðsins. Vakinn er athygli á því að hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Stærsta áhættan í rekstri Regins Atvinnuhúsnæðis felst í óvissu um virði fasteigna félagsins ásamt þeirri áhættu sem felst í endurnýjun leigusamninga þegar nógildandi leigusamningar renna út, eða ef núverandi leigutakar segja upp leigusamningum eða standa ekki við skuldbindingar sínar skv. þeim. Sú áhætta er fyrir hendi að Reginn Atvinnuhúsnæði nái ekki sambærilegum leigusamningum og það hefur nú og nái þannig ekki nægjanlegum

leigutekjum til þess að standa við skuldbindingar sínar. Ef ekki næst að endurnýja leigusamninga skv. framangreindu og selja þarf fasteignir Regins Atvinnuhúsnæðis, þá er sú áhætta fyrir hendi að ekki fáið nægjanlega hátt verð fyrir eignirnar til að standa undir skuldbindingum þess.

Reginn Atvinnuhúsnæði lét framkvæma óháð virðismat á veðsafni lánsamningsins við útgefanda. Virðismatið var framkvæmt af PricewaterhouseCoopers og er dagsett 27. nóvember 2013. Niðurstaða þess er að verðmæti eignanna sem safnið myndar sé allt að 15.800 m.kr. Matið byggir á virði veðsafnis út frá núvirtu sjóðstreymi núverandi leigusamninga auk áætlana Regins Atvinnuhúsnæðis. Núvirðing miðar við fast verðlag og vegna ávöxtunarkröfu fjármagns (WACC) upp á 5,57% - 6,27%.

Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánsamningi hans við Regin Atvinnuhúsnæði. Nánari upplýsingar um reglur sjóðsins er að finna í kafla 4 í lýsingu þessari.

## 2.8 REKSTRARÁHÆTTA

Engin dagleg starfsemi á sér stað hjá útgefanda og er rekstraráhætta hans því eingöngu fólgin í að skilgreindri fjárfestingarstefnu sé fylgt og taki mið af greiðsluflæði útgefina skuldabréfa. Sé það ekki gert getur það komið niður á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna.

## 2.9 LAGALEG ÁHÆTTA, DÓMS- OG ÁGREININGSMÁL

Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Skv. 63. gr. framangreindra laga hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestastjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir sem af þeim leiðir.

Lánsamningur sem útgefandi hefur gert getur falið í sér áhættu á ágreiningi um túlkun á efni hans og gæti slíkt, ef til þess kæmi, leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefanda.

Frá stofnun sjóðsins hafa engin stjórnslu- dóms- eða gerðardómsmál verið höfðuð gegn eða af útgefanda né mótaðila þess í lánsamningi, Regin Atvinnuhúsnæði.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda, séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvæðana eftir þann tíma.

### 3 SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa í flokknum og heildarheimild útgáfu í flokknum nemur 9.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. er REG3A 14 1 og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar.

Skuldabréfaflokkurinn er gefinn út af REG3A fjármögnun, fagfjárfestasjóði sem stofnaður var í janúar 2014 og rekinn er af ÖLDU sjóðum hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteignasafni í eigu og rekstri Regins Atvinnuhúsnæðis sem er dótturfélag fasteignafélagsins Regins hf. Í janúar 2014 fjárfesti sjóðurinn í lánsamningi við Regin Atvinnuhúsnæði og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til fagfjárfesta.

Upphaflegur höfuðstóll lánsamningsins nam 9.500 milljónum kr. Lánsamningurinn er verðtryggður, ber 3,85% vexti og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins, sem lýst er í lýsingu þessari, var 9.500 milljónir kr. Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður, ber 3,80% vexti og endurgreiðist á 30 árum með jöfnum afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 25. ágúst 2014.

Stærð og skilmálar lánsamningsins og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánsamningsins og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó með þeim mun að eignir útgefanda bera hærri vexti en skuldbindingar hans og er sá munur til að standa undir umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Til tryggingar lánveitingum sínum hefur sjóðurinn veð í safni fasteigna í eigu lántaka, í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum sem tilheyra safninu og tengdum innlánsreikningi lántaka hjá Íslandsbanka. Sjóðurinn ber engu að síður einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en allar eignir hans standa þar til tryggingar og er sjóðnum óheimilt að veðsetja þær. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við framangreindan lánsamning við Regin Atvinnuhúsnæði, innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefanda og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar vegna skuldabréfaflokksins því algjörlega háð því að lántaki standi við skuldbindingar sínar vegna lánsamningsins.

Skuldabréfin eru eignavarin og gerir það fyrirkomulag fjárfestum kleyft að standa jafnfætis gagnvart tryggingum og gegnir sjóðurinn stöðu þriðja aðila milli lántakans og skuldabréfaeigenda sem fjármagna lánið. Sjóðurinn mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og framkvæma fullnustu eigna ef til þess kemur að lántaki vanefni skyldur sínar skv. lánsamningnum. Við slíkar aðstæður getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánsamnings og þannig hámarkað endurheimtur skuldabréfaeigenda.

Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Regin Atvinnuhúsnæði og varslar tryggingarbréfin sem þinglýst eru á 1. veðrétt eigna í veðsafninu og afhent voru til tryggingar skilvísnum greiðslum af láninu.

#### 3.1 ÚTGEFANDI

Útgefandi skuldabréfanna er REG3A fjármögnun, kt. 431213-9900, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi

við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Útgefandi er rekinn af ÖLDU sjóðum hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

## 3.2 HEIMILD SKULDABRÉFAÚTGÁFU

Útgáfa skuldabréfanna var heimiluð af stjórn ÖLDU sjóða hf. þann 8. janúar 2014.

## 3.3 ÁBYRGÐ Á GREIÐSLU ÚTGÁFU

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu vaxta, verðbóta og afborgana af skuldabréfunum. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum, eingöngu með þeim eignum sem honum tilheyra hverju sinni.

## 3.4 TRYGGINGAR GREIÐSLU

Til tryggingar greiðslu skuldabréfanna standa eignir útgefanda sem eru lánessamningur við Regin Atvinnuhúsnæði, sbr. 4. gr. reglna hans, auk handbærs fjár. Sjóðnum er hvorki heimilt að eiga aðrar eignir en að framan greinir, að frátöldum innlánnum hjá fjármálafyrirtækjum og reiðufé, né er honum heimilt að veðsetja eignir sínar.

### 3.4.1 HELSTU SKILMÁLAR LÁNSSAMNINGS VIÐ REGIN ATVINNUHÚSNÆÐI

**Upphaflegur höfuðstóll:** 9.500.000.000 kr.

**Lánsform:** Jafnar afborganir yfir lánstímann

**Vextir:** 3,85% fastir verðtryggðir ársvextir

**Verðtrygging:** Já, vísitala neysluverðs með grunnvísitölu í janúar 2014 sem var 416,7 stig

**Veðtryggt:** Já, veð í fasteignasafni í eigu lántaka. Safnið telur 26 eignir sem allar eru staðsettar á Reykjavíkursvæðinu, utan einnar sem er á Akureyri. Útgefandi hefur enn fremur veð í öllum fjárkröfum tengdum leigusamningum fasteigna í safninu og tengdum innlánsreikningi lántaka hjá Íslandsbanka.

**Sérstök skilyrði:** Bann við breytingu á eignarhaldi út fyrir samstæðu Regins hf., bann við arðgreiðslu ef fjárhagsleg skilyrði samningsins myndu brotna við hana, bann við uppskiptingu félagsins, veðsetningarbann eigna sem mynda veðsafnið á bak við lánið, skilyrði um 20% eiginfjárlutfall félagsins og 15% eiginfjárlutfall samstæðu Regins, skilyrði um lágmarkssjóðstöðu, bein aðfararheimild.

## 3.5 ÚTGÁFUFORM OG GREIÐSLUFYRIRKOMULAG

### 3.5.1 RAFRÆN ÚTGÁFA

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Verðbréfaskráning“). Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í útgáfulýsingu, dagsettri 10. janúar 2014, vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar.

Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfum Verðbréfaskráningar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna

Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

### 3.5.2 GREIÐSLUFYRIRKOMULAG

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirrar reikningsstofnana sem skuldabréfaeigendur hafa falið vörslu sinna bréfa. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna. ALDA sjóðir annast útreikning greiðslna fyrir útgefandann.

### 3.5.3 FRAMSAL

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna en þau skal þó framselja til nafngreinds aðila. Eignarskráning hjá Verðbréfaskráningu telst fullgild sönnun eignarréttinda. Útgefanda er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu á hverjum tíma. Er þessi heimild hugsuð til að tryggja sem best réttindi og upplýsingagjöf til skuldabréfaeigenda.

## 3.6 STÆRÐ SKULDABRÉFAFLOKKS, EININGAR OG AUÐKENNI

**Auðkenni hjá Verðbréfaskráningu og Kauphöll: REG3A 14 1**

**ISIN nr: IS0000024313**

**Útgáfumynt: Íslenskar krónur**

**Heimild flokks: 9.500.000.000 kr.**

**Útgefið nú: 9.500.000.000 kr.**

**Nafnverðseining: 10.000.000 kr.**

**Útgefnar einingar: 950**

## 3.7 TILGANGUR OG FYRIRKOMULAG SÖLU, VERÐ OG ÚTGÁFUDAGUR

Útgáfudagur allra skuldabréfa í flokknum REG3A 14 1 var 14. janúar 2014. Voru þau öll seld fyrir milligöngu ÖLDU sjóða hf. þann dag gegn staðgreiðslu og var uppgjör viðskiptanna samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,00229 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs og er það með áföllnum verðbótum. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,836%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 416,7. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda, fyrir utan afgreiðslugjald sem nam 450 kr. á hvern kaupanda.

Tilgangurinn með sölu skuldabréfanna var fjármögnun á lánsamningi um langtímafjármögnun útgefanda til Regins Atvinnuhúsnæðis vegna safns fasteigna í eigu félagsins. Söluandvirði skuldabréfanna nam 9.522 milljónum kr. með áföllnum verðbótum og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll greiðist af lántaka, Regin Atvinnuhúsnæði og ber útgefandinn því engan beinan kostnað þar af. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Engin opinber tilkynning var birt um niðurstöðu útboðsins sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

### 3.8 LÖGGJÖF SEM UM ÚTGÁFUNA GILDIR

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, m.a. lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fynast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

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

### 3.9 SKATTAMÁL

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjum, nú 20% af fjármagnstekjum.

Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld.

### 3.10 VIÐSKIPTI MEÐ SKULDABRÉFIN Á SKIPULEGUM VERÐBRÉFAMARKAÐI

#### 3.10.1 UMSÓKN UM TÖKU TIL VIÐSKIPTA

Stjórn ÖLDU sjóða hf. hyggst óska eftir að öll skuldabréf í flokknum REG3A 14 1, 950 einingar samtals að nafnvirði 9.500.000.000 kr. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Í kjölfar þess að Fjármálaeftirlitið staðfestir lýsingu þessa mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með bréfin. Mun Kauphöllin tilkynna um það með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Ekki hefur verið gengið frá samningi um viðskiptavakt með bréfin en útgefandi mun tilkynna um slíkan samning í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar þegar hann liggur fyrir.

#### 3.10.2 TILGANGUR

Tilgangur þess að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerna, eins og þær eru hverju sinni svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

#### 3.10.3 RÁÐGJAFAR

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. (hér eftir einnig „umsjónaraðilinn“), kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgefi við ferlið, þar með talið við gerð þessarar lýsingar sem unnin var í samráði við forsvarsmenn útgefanda og byggir hún á upplýsingum frá ÖLDU sjóðum og Regin Atvinnuhúsnæði. PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Regin Atvinnuhúsnæði til að framkvæma mat á virði veðsafnsins sem liggur til

tryggingar skilvísu greiðslum lántaka af láNSSamningi þeim sem útgefandi hefur gert, og myndar greiðslufæði skuldabréfanna. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í kafla 10 í lýsingu þessari.

#### 3.10.4 KOSTNAÐUR

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka greiðir allan kostnað útgefanda við að gefa skuldabréfin út og fá þau tekin til viðskipta í Kauphöllinni og er hann áætlaður um tvær milljónir króna. Er þar um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá Kauphallarinnar vegna töku til viðskipta og kostnað við birtingu tilkynninga. Kostnaðurinn var innifalinn í þóknun til umsjónaraðila frá lántaka, Regin Atvinnuhúsnæði, vegna sölu skuldabréfanna og ber útgefandinn, REG3A, því ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta.

### 3.11 GREIÐSLUSKILMÁLAR

**Tegund bréfs:** Verðtryggt, jafnar afborganir.

**Útgáfudagur:** 14. janúar 2014

**Lokagjalddagi:** 25. febrúar 2044

**Gjalddagar höfuðstóls og vaxta:** 25. febrúar og 25. ágúst ár hvert. Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum afborgunum, í fyrsta sinn 25. ágúst 2014. Verðbótum er bætt á höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.

**Verðtrygging:** Já, með vísitölu neysliverðs með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014.

**Vextir:** Skuldabréfin bera 3,80% fasta flata ársvexti sem reiknast með dagareglu 30/360. Fyrsti vaxtadagur er 14. janúar 2014.

**Uppgreiðsluheimild/-skylda:** Óheimilt er að greiða skuldabréfaflokkinn upp fram til 25. febrúar 2019. Á tímabilinu 25. febrúar 2019 til 25. febrúar 2024 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Eftir 25. febrúar 2024 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, gegn greiðslu 1% uppgreiðslugjalds af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðslur samkvæmt framangreindu skulu fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skal miða við vísitölu neysliverðs á þeim degi sem uppgreiðslan á sér stað.

Ef Regin Atvinnuhúsnæði, sem lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. láNSSamningi ber útgefanda að inna af hendi sömu greiðslu til skuldabréfaeigenda skv. flokknum.

**Vanskil, dráttarvextir og gjaldfellingarheimildir:** Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun. Falli gjalddagi

skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina, skv. skuldabréfafloknum, í gjalddaga.

Einnig er skuldabréfaeigendum heimilt að óska eftir gjaldfellingu skuldabréfaflokksins ef hann hefur ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar fyrir 15. október 2014.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfafloknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en að töku hans til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Kauphallar og Verðbréfaskráningar. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu eða ef hún fellur sjálfkrafa í gjalddaga, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar, sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. sömu laga. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. sömu laga.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa falla skuldabréfin sjálfkrafa í gjalddaga.

**Sérstök skilyrði:** Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilyrðum myndast gjaldfellingarheimild.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik, skv. skilmálum þessum, hafi átt sér stað.
- b) **Jafn réttháar kröfur (pari passu):** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar innbyrðis og óheimilt er að inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
- c) **Bann við breytingum á lánssamningi útgefanda við Regin Atvinnuhúsnæði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að gera ekki skilmálabreytingar á lánssamningi við Regin Atvinnuhúsnæði sem fela í sér eftirgjöf skulda, breytingar á vaxtakjörum og/eða eftirgjöf trygginga, nema með samþykki aukins meirihluta (90%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Sama á við um breytingar á reglum útgefanda, þær eru óheimilar nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (90%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Undir þetta falla ekki breytingar á veðandlagi sem eru í samræmi við skilmála lánssamnings.
- d) **Sala eigna:** Í lánssamningi útgefanda við Regin Atvinnuhúsnæði kemur fram að félagið geti selt eignir sem standa til tryggingar með samþykki útgefanda svo lengi sem önnur veð koma í staðinn, skv. skilmálum. Fari svo að Reginn Atvinnuhúsnæði óski eftir því að selja fasteignir úr veðandlaginu skal útgefandi ekki samþykkja slíka sölu nema með fyrirfram samþykki 75% skuldabréfaeigenda ef eitt eða fleiri af eftirfarandi skilyrðum eru til staðar:

- I. Reginn Atvinnuhúsnæði hefur selt a.m.k. tvær fasteignir úr veðandlaginu síðastliðna 12 mánuði.
  - II. Reginn Atvinnuhúsnæði hefur selt samanlagt 20% eða meira af virði veðandlagsins eða fyrir séð að umrædd sala leiði til þess. Virði veðandlagsins er skilgreint í lánsamningi.
  - III. Um er að ræða sölu innan samstæðu Regins hf.
- e) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta allar upplýsingar sem geta haft áhrif á útgáfu þessa í fréttakerfi Kauphallar, þ.m.t. allar skilmálabreytingar skuldabréfaflokksins eða undirliggjandi lánsamnings og vanefndartilvik í lánsamningi.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokksnum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en að töku hans til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem liggja að baki lánsamningi þeim sem hann hefur gert, og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að leitast við að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokksnum, sbr 10. gr. reglna sjóðsins (staflíður iv.).

**Skilmálabreyting skuldabréfaflokks:** Til að samþykka skilmálabreytingu á skuldabréfaflokksnum þarf samþykki aukins meirihluta skuldabréfaeigenda (90%) miðað við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Kauphallarinnar, eftir töku til viðskipta, en fram að þeim tíma skulu framangreind gögn send Verðbréfaskráningu sem kemur þeim áleiðis til skuldabréfaeigenda.

## 4 ÚTGEFANDI

Lögformlegt heiti útgefandans REG3A fjármögnun og viðskiptaheiti er REG3A. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 431213-9900. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Útgefandi er rekinn af ÖLDU sjóðum hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Símanúmer útgefanda er 510-1080. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við löggin og reglugerðir sem af þeim leiðir.

Útgefandinn var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjármagna safn fasteigna í eigu og rekstri Regins Atvinnuhúsnæðis og gefa á móti út eignavarin verðbréf. Útgefandi er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda. Reglur útgefandans voru samþykktar af stjórn rekstrarfélags sjóðsins þann 26. nóvember 2013 og var sjóðurinn stofnaður þann 8. janúar 2014, með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 2. tl. 2. gr. reglna útgefanda. Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð. Fjármálaeftirlitinu var send tilkynning um stofnun útgefandans þann 28. desember 2013.

### 4.1 HLUTDEILDARSKÍRTEINI

Á stofndegi útgefanda voru gefnar út 500.000 einingar hlutdeildarskírteina. Nafnverð hverrar einingar er 1 kr. og var gengi hverrar einingar á stofndegi 1 kr./einingu. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. og 10. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Samkvæmt 8. gr. reglna útgefanda er, eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur útgefanda, stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju skal að hámarki vera 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól hlutdeildarskírteinanna og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í hærra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal útgefandi hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika hans til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað.

### 4.2 REKSTRARTÍMI, INNLAUSN OG SLIT

Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en fjallað er um slit hans í 13. gr. reglna hans. Ber rekstrarfélaginu að tilkynna hlutdeildarskírteinishöfum og Fjármálaeftirlitinu um slit sjóðsins. Ákvörðun þar að lútandi er í höndum rekstrarfélagsins.

Í 8. gr. reglna sjóðsins kemur fram að ekki hvílir sú skylda á sjóðnum að innleysa hlutdeildarskírteini að kröfu hlutdeildarskírteinishafa, en rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini hvenær sem er eftir útgáfu, að hluta eða í heild. Í slíkum tilvikum skal greiða innlausnarvirði eininga til skírteinishafa í samræmi við 11. gr. reglnanna. Innlausn er einungis heimil hafi sjóðurinn áður staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum.

### 4.3 SKATTAMÁL

Útgefandi greiðir ekki tekjuskatt en hagnaður/tap af rekstri hans er skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum þegar þeir innleysa hlutdeildarskírteinin. Hagnaður/tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Útgefandinn er undanþeginn fjármagnstekjuskatti á Íslandi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

### 4.4 FJÁRHAGSSTAÐA, REKSTRARAFKOMA OG MAT Á EIGNUM

Samkvæmt endurskoðuðum stofnefnahagsreikningi REG3A námu heildareignir sjóðsins 9.522 milljónum króna þann 14. janúar 2014 og þar af voru 9.521,8 milljónir króna verðbréf með breytilegum tekjum<sup>2</sup>, sem er lánessamningur við Regin Atvinnuhúsnæði, auk 500.000 kr. í handbæru fé. Reginn Atvinnuhúsnæði er þannig eini mótaðilinn á bak við kröfur og eignir sjóðsins. Allar eignir sjóðsins eru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast virði eigna hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á. Helstu áhrifaþættir eru vaxta- og verðbólguþróun. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af framangreindum lánessamningi við Regin Atvinnuhúsnæði. Markaðsvirði hans sveiflast í takt við þróun á sömu þáttum og að framan greinir.

Stofnefnahagsreikningur útgefanda, sem birtur er í lýsingu þessari, var gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og var endurskoðaður og áritaður án athugasemda af löggiltum endurskoðendum félagsins KPMG ehf. og fyrir þeirra hönd af Matthíasi Þór Óskarssyni, kt. 070575-5079, löggiltum endurskoðanda og aðila að Félagi löggiltra endurskoðenda.

#### 4.4.1 STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR REG3A

	<u>14. janúar 2014</u>
<b>Eignir</b>	
Verðbréf með breytilegum tekjum	9.521.755.000
Handbært fé	500.000
<b>Eignir samtals</b>	<b>9.522.255.000</b>
<b>Skuldir</b>	
Hlutdeildarskírteini	500.000
Útgefin skuldabréf	9.521.755.000
<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.522.255.000</b>

*Fjárhæðir eru í krónum.*

<sup>2</sup> Vera kann að lántaki bókfæri lánessamninginn á lægri fjárhæð, en mismunurinn er fólgin í eignfærðum lántökukostnaði sem gjaldfærður er á lánstíma lánsins.

Mat á virði eigna útgefanda skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna, sbr. 9. gr. reglna hans. Virðið skal reiknað með eftirfarandi hætti: i) Skuldabréf, innlán og lánsamningar skulu uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) virði annarra fjármálagerninga skal háð mati rekstrarfélagsins, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins. Fjármálagerningar sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skulu metnir skv. dagslokagengi viðkomandi markaðar.

Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánsamningi útgefanda við Regin Atvinnuhúsnæði, sbr. takmarkanir á fjárfestingarstefnu útgefanda. Í ljósi takmarkana fjárfestingarstefnunnar myndi framangreint ákvæði í reglum sjóðsins varðandi mat á öðrum fjármálagerningum eiga við ef kæmi til fullnustu eigna vegna gjaldfellingar lánsamningsins. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda önnur en þau sem kveðið er á um í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði.

Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda frá dagsetningu stofnefnahags hans, 14. janúar 2014, fram til staðfestingar lýsingar þessarar. Á þessu tímabili hafa hvorki orðið verulegar breytingar á vöxtum á markaði né vísitölu neysliverðs, en slíkar breytingar hefðu þó ekki eiginleg áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar, heldur aðeins mögulega á virði skuldabréfanna og að sama skapi á virði útistandandi lánsamnings. Á þessu tímabili hefur ekki orðið nein grundvallarbreyting sem hefur teljandi áhrif á virði skuldabréfanna eða lánsamningsins.

Engin vanskil eru á eignum útgefanda við staðfestingu lýsingar þessarar.

#### 4.5 RÁÐSTÖFUN Á FJÁRMUNUM ÚTGEFANDA

Greiðslum útgefanda skal ráðstafað í eftirfarandi röð, sbr. 2. mgr. 10. gr. reglna hans:

- i. Til greiðslu opinberra gjalda og greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 6. gr. reglna sjóðsins.
- ii. Í samræmi við skilmála skuldbindinga sjóðsins.
- iii. Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur útgefanda.
- iv. Til greiðslu umfram endurheimtu við fullnustu. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa bak við lánsamning, skuldabréfa eða annara eigna sjóðsins og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að leitast við að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- v. Afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir i.) - iv.) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst miðað við hámarks arð, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Rekstrarfélagið fær greidda þóknun frá útgefanda, sbr. 6. gr. reglna útgefanda. Þóknunin er föst umsýsluþóknun sem nemur 0,05% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins á ársgrundvelli og eru skuldbindingar ekki dregnar frá. Þóknunina skal inna af hendi mánaðarlega en þó er heimilt að fresta greiðslu ef lausafjárstaða sjóðsins er ekki nægjanleg. Komi til þess ber þóknunin sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Rekstrarfélagið greiðir árlega

vörslubókun vörslufyrirtækis af þóknun sinni en aðrar þóknarir, eftir því sem við á, greiðast af útgefanda sjálfum.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

#### 4.6 FJÁRFESTINGARSTEFNA OG HELSTU EIGNIR ÚTGEFANDA

Markmið útgefanda er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með útgáfu skuldabréfa og annarra fjármálagerna. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufærni vegna útgefinna skuldabréfa og lánessamnings sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánessamningi við Regin Atvinnuhúsnæði og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar, sbr. 4. gr. reglna hans. Vörsluaðili sjóðsins fylgist með fjárfestingarstefnu og tilkynnir sjóðsstjóra og framkvæmdastjóra ef sjóðurinn fer út fyrir hana. Slíkt kæmi einnig fram í skýrslugjöf sjóðsins til FME sem unnin er af vörsluaðila.

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánessamnings við Regin Atvinnuhúsnæði um langtímalánsfjármögnun samtals að fjárhæð 9.500 milljónum kr. Um er að ræða lán til 30 ára sem endurgreiðist með 60 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti, fyrst 25. ágúst 2014, sem hver samsvarar 1/60 af verðbættum upphaflegum höfuðstól. Lánessamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu í janúar 2014 sem var 416,7 og ber 3,85% fasta vexti. Sjóðurinn hefur ekki gert sérstakan samning um lausafjáraðstoð ef Reginn atvinnuhúsnæði greiðir ekki af lánessamningi.

Lánessamningurinn er tryggður með tryggingarbréfum sem þinglýst hefur verið á 1. veðrétt þeirra fasteigna í veðsafni lántaka sem veðsett eru útgefanda. Samanlögð fjárhæð höfuðstóls þeirra tryggingabréfa sem lántaki hefur afhent útgefanda nemur 14.712 milljónum kr., miðað við vísitölu lánessamningsins. Hlutfall lánsins af verðmæti tryggingabréfa var því 64,6% við útgreiðslu. Lánessamningurinn er auk þess tryggður með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteignunum á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi hjá Íslandsbanka. Lántaki skuldbindur sig til þess að greiða ekki út arð, hvorki í reiðufé né á annan hátt, til hluthafa nema fjárhagsleg skilyrði skv. lánessamningnum séu uppfyllt og fyrirsjáanlegt sé að þau verði uppfyllt samkvæmt áætlunum félagsins fyrir næstu 12 mánuði eftir arðgreiðslu.

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að gjaldfella lánið einhliða og fyrirvaralaust:

- a) Lántaki ráðstafar láni í öðrum tilgangi en tilgreint er í lánessamningi aðila
- b) Lántaki greiðir ekki afborgun eða vexti á réttum gjalddaga og slík vanefnd varir lengur en í 30 daga frá gjalddaga.
- c) Skuld eða skuldbinding lántaka eða móður- eða dótturfélags hans, óviðkomandi lánessamningnum, og nemur hærrí fjárhæð en 100.000.000, eða jafnvirði þeirrar fjárhæðar í einhverjum öðrum gjaldmiðli, er vanefnd nema slík vanefnd stafi af réttlætunlegum mótmælum lántaka við slíkri kröfu og eðlilegum vörnum sé haldið uppi gegn þeim.
- d) Lántaki hefur ekki lagt fram tryggingar eða viðbótartryggingar innan settra tímamarka skv. lánessamningnum.

- e) Lántaki brýtur gegn sérstökum skuldbindingum láNSSsamningsins.
- f) Gert er fjárnám hjá lánþaka, nauðungaruppboðs beiðst á eignum hans, lánþaki leitar heimildar til greiðslustöðvunar, lánþaki leitar eftir nauðasamningi eða eftirgjöf skulda eða ef úrskurður gengur um að bú lánþaka verði tekið til gjaldþrotaskipta.
- g) Breytingar verða á eignarhaldi lánþaka utan samstæðu Regins hf.
- h) Krafa kemur fram um slit lánþaka
- i) Lánþaki veitir rangar, ófullnægjandi eða villandi upplýsingar til lánveitanda eða ef lánþaki vanrækir upplýsingaskyldu sína gagnvart lánveitanda.
- j) Lánþaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta lög og reglur í starfsemi sinni.

Ef vanefndatilvik kemur upp, eins og það er skilgreint samkvæmt lánssamningnum, getur lánveitandi, fyrirvaralaust og án viðvarana, gjaldfellt allar eftirstöðvar lánsins, ásamt áföllnum vöxtum og öðrum greiðslum sem lánþaka er skylt að greiða skv. lánssamningnum. Ber lánþaka þá að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni og/eða gjaldfelldri fjárhæð, frá gjalddaga og/eða gjaldfellingardegi til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól lánsins á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir fyrsta dag vanskila/gjaldfellingardag.

Ef lánveitandi gjaldfellir lánið er honum heimilt, án frekari fyrirvara, að leita fullnustu fyrir kröfum sínum í þeim tryggingum sem lánþakinn hefur sett til tryggingar láninu og þá jafnframt heimilt að selja tryggingar til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar eða gera aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Er lánveitanda í sjálfsveld sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Lánssamningnum við Regín Atvinnuhúsnæði, sem hér að framan er lýst, er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu lánþakans til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánssamningnum.

Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvörðuð í 4. gr. reglna sjóðsins. Fjárfestingarstefnu sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga með beinu eða óbeinu eignarhaldi nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu, m.v. staðfestingu lýsingar þessarar. Um breytingu á reglum útgefanda, þ.m.t. fjárfestingarstefnu hans, fer skv. 14. gr. reglna sjóðsins. Rekstrarfélag útgefanda og vörsluaðili hans sjá til þess að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu hans. Ef brot á fjárfestingartakmörkunum útgefanda ætti sér stað, þá er ekki kveðið sérstaklega á um að skylt sé að tilkynna slíkt sérstaklega til fjárfesta, en hins vegar mynda brot á fjárfestingarheimildum útgefanda gjaldfellingarskilyrði skuldabréfaflokksins REG3A 14 1 og yrðu sem slík tilkynningarskyld.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda fjármagnar útgefandi fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta, gerð lánssamninga og útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. 10. gr. reglnanna. Umrætt ákvæði takmarkast af þeim heimildum sem útgefandi hefur skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins, sbr. 4. gr. reglna hans.

## 4.7 REKSTRARFÉLAGIÐ

Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er ALDA sjóðir hf. (hjáheiti félagsins á ensku er ALDA Asset Management hf.) og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 560409-0790. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 27, 105 Reykjavík og símanúmerið er 510-1080. Rekstrarfélagið er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, og var stofnað þann 11. apríl 2009. ALDA sjóðir eru að 80% í eigu stjórnenda félagsins. Með virkan eignarhlut fara Alecia ehf. (48%), sem er í meirihlutaeigu Þórarins Sveinssonar, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins og 0210 Holding ehf. (20%), sem er í eigu Guðmundar Jónssonar. Aðrir hluthafar eru Birgir Örn Arnarson (8%), Þórarinn Sveinsson (8%), Salka 2 ehf. (8%), sem er í eigu Þorkels Magnússonar, YNWA ehf. (8%), sem er í eigu Arnórs Gunnarssonar. Allir hluthafar hafa jafnan atkvæðisrétt í samræmi við eignarhlut sinn í félaginu. Rekstrarfélagið hefur sett sér innri reglur til þess að taka á mögulegum hagsmunaárekstrum, t.a.m. reglur um hagsmunaárekstra, reglur um viðskipti starfsmanna og starfsreglur stjórnar. Þá koma stjórnarhættir félagsins fram í stjórnarháttayfirlýsingu, sem birt er á vefsíðu félagsins, [www.aldasjodir.is/sites/default/files/Stjornarhattayfirlýsing.pdf](http://www.aldasjodir.is/sites/default/files/Stjornarhattayfirlýsing.pdf).

ALDA sjóðir fékk starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu sem rekstrarfélag verðbréfasjóða skv. 7. tl. 1. mgr. 4. gr., sbr. 7. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, þann 14. desember 2012. Starfsheimildir rekstrarfélagsins taka til reksturs verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu skv. 7. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Hjá rekstrarfélaginu starfa þrír sérfræðingar, Þórarinn Sveinsson, framkvæmdastjóri, Arnór Gunnarsson, forstöðumaður hlutabréfa og Þorkell Magnússon, forstöðumaður skuldabréfa. Allir þessir aðilar búa yfir starfsreynslu á fjármálamarkaði sem er að meðaltali yfir 10 ár.

Rekstrarfélagið er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfanna, hvorki að hluta til né í heild.

Samkvæmt 1. gr. reglna útgefanda er rekstarfélagið ábyrgt fyrir daglegum rekstri útgefanda og kemur fram fyrir hans hönd. Þá er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem útgefandi er aðili að, en við slíkar aðstæður verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs. Í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði kemur fram í 3. gr. reglna útgefanda að útgefandi beri einn ábyrgð á skuldbindingum sínum með þeim eignum sem hann á hverju sinni. Ábyrgð á greiðslu skuldbindinga útgefanda er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélagið né vörsluaðili útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum hans. Þá geta kröfuhafar eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda að eignum sem tilheyra honum. Í 2. mgr. 60. gr. laganna er tekið fram að ákvæðið um að rekstrarfélag beri ekki ábyrgð á skuldbindingum einstakra fagfjárfestingsjóða víki ekki til hliðar skaðabótaábyrgð rekstrarfélagsins. Rekstrarfélagið ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við reglur útgefanda og þær nýttar til endurgreiðslu á þeim fjármálagerningum sem útgefandi hefur gefið út og til greiðslu á rekstrarkostnaði hans.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem rekstrarfélagið rekur. Í bókhaldi og ársreikningi rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum útgefanda haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á vegum þess.

#### 4.7.1 TILGANGUR

Tilgangur ÖLDU sjóða, sbr. 3. gr. samþykkt, er hvers konar daglegur rekstur verðbréfa- og fjárfestingarsjóða skv. II., III. og IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu, sbr. 7. tl. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Einnig rekstur sem nauðsynlegur er fyrir tilgang félagsins.

#### 4.7.2 HLUTAFÉ

Hlutafé ÖLDU sjóða er 75 m.kr., sbr. 4. gr. samþykkt rekstrarfélagsins og skiptist það í jafnmarga hluti. Hlutaféð er allt útgefið og greitt.

Samkvæmt 5. gr. samþykktanna fylgja engin sérréttindi hlutum í rekstrarfélaginu og eru hluthafar ekki skyldir til að þola innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars. Eigendaskipti á hlutum í rekstrarfélaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega og skráning í hlutaskrá hefur farið fram. Sá sem eignast hlutabréf í rekstrarfélaginu getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutnum, sbr. 7. gr. samþykkt. Þó öðlast menn ekki atkvæðisrétt fyrr en að liðnum 14 dögum frá því að nafn þeirra var skráð í hlutaskrána. Framsöl skulu ávallt rituð á hlutabréfin.

#### 4.7.3 STJÓRNENDUR OG STJÓRNARHÆTTIR ÖLDU SJÓÐA

Útgefandi er fagfjárfestasjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjóri hjá útgefanda. Rekstrarfélagið fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda kveða á um og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Hér á eftir fara því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur rekstrarfélagsins, en Þorkell Magnússon, yfirmaður skuldabréfasjóða hjá rekstrarfélaginu, er jafnframt sjóðsstjóri útgefanda.

Um stjórnarhætti rekstrarfélagsins fer skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Þá er kveðið á um í 3. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum stjórnarháttum fyrirtækja og fylgir rekstrarfélagið því einnig leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 4. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins. Hins vegar, vegna smæðar útgefanda og þar sem hlutir í honum hafa ekki verið teknir til viðskipta í Kauphöll, vikur útgefandi frá ýmsum ákvæðum leiðbeininganna, s.s. að aðalfundur er boðaður með tveggja vikna fyrirvara, stjórn setur ekki skriflegar reglur um siðferði og samfélagslega ábyrgð félagsins, ekki er til skrifleg starfslýsing stjórnarformanns og stjórnin starfrækir ekki undirnefndir. Stjórnarháttayfirlýsing ÖLDU sjóða er aðgengileg á slóðinni [www.aldasjodir.is/sites/default/files/Stjornarhattayfirlýsing.pdf](http://www.aldasjodir.is/sites/default/files/Stjornarhattayfirlýsing.pdf).

Lögum samkvæmt er æðsta vald í málefnum rekstrarfélagsins í höndum lögmeðtra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Hluthafar fara með ákvörðunarvald sitt í málefnum rekstrarfélagsins á hluthafafundum. Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. samþykkt ÖLDU sjóða skal halda aðalfund fyrir lok aprílmánaðar ár hvert. Til aðal- eða aukafunda skal boða með bréfi til hluthafa með skemmst tveggja vikna fyrirvara eða lengst

fjögurra vikna fyrirvara, en um boðun hluthafafunda fer nánar skv. 88. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Stjórn rekstrarfélagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 12. gr. samþykktu félagsins skipa þrír menn stjórn rekstrarfélagsins og jafn margir til vara og eru stjórnarmenn kosnir á aðalfundi ár hvert. um hæfi stjórnarmanna fer samkvæmt lögum um hlutafélög nr. 2/1995 og lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Samkvæmt 13. gr. samþykktu rekstrarfélagsins kveður formaður stjórnar stjórnina til funda og stýrir þeim. Fundi skal halda mánaðarlega en einnig ef einhver stjórnarmanna, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess. Fundir stjórnar eru lögmætir ef þrír stjórnarmenn sækja fund. Til gildrar samþykktar fundarins þarf að minnsta kosti 3 atkvæði. Stjórn rekstrarfélagsins hefur heimild til að skuldbinda það og er undirskrift þriggja stjórnarmanna nægileg, sbr. 15. gr. samþykktu rekstrarfélagsins.

Stjórn rekstrarfélagsins skipa eftirtaldir aðilar:

#### **Dr. Birgir Örn Arnarson, stjórnarformaður**

Birgir Örn Arnarson er fæddur 1. mars 1971. Hann hefur setið í stjórn félagsins frá stofnun þess. Hann starfaði í áhættustýringu Kaupþings frá 1999 til 2008. Birgir var framkvæmdastjóri áhættustýringar Nýja Kaupþings frá október 2008 til mars 2009. Hann stofnaði ráðgjafafyrirtækið Summu ehf. í félagi við aðra og starfaði þar til ársins 2011 auk þess sem hann var með lektorsstöðu í fjármálaverkfræði við Háskólann í Reykjavík. Birgir hefur starfað frá 2011 sem Head of Market Risk Analytics á fjárfestingasviði Zurich Insurance Group í Zurich. Birgir var stjórnarmaður í Rekstarfélagi Byrs frá 2010 til 2011, Okkar líftryggingum frá 2008 til 2009, og Rekstarfélagi Kaupþings/Stefni til 2009. Þá sat Birgir í stjórn Verðlaunasjóðs Guðmundar P. Bjarnasonar til ársins 2009. Birgir er með doktorspróf í fræðilegri aflfræði frá Cornell University.

#### **Egill Þór Sigurðsson, meðstjórnandi**

Egill Þór er fæddur 25. maí 1958. Hann hefur setið í stjórn ÖLDU sjóða frá árinu 2010. Hann starfaði sem framkvæmdastjóri Egilsson hf. frá 1978 til 2008, var starfandi stjórnarformaður Egilsson hf. frá árinu 2008-2012, en tók þá aftur við sem framkvæmdastjóri félagsins. Hann hefur verið stjórnarmaður í Sigtúni ehf. frá árinu 2000 og stjórnarmaður Andvara ehf. frá árinu 2005. Egill var í stjórn A4 skrifstofa og skóli ehf. 2012 og hefur verið í stjórn Tóner og Blek ehf. frá árinu 2012. Egill er með stúdentspróf frá Verzlunarskóla Íslands.

#### **Dr. Óli Grétar Blöndal Sveinsson, meðstjórnandi**

Óli er fæddur 17. febrúar 1972. Hann hefur setið í stjórn ÖLDU sjóða frá árinu 2010. Hann starfaði hjá Landsvirkjun frá 2004-2007, hjá Landsvirkjun Power frá 2008-2009. Óli Grétar hefur starfað sem framkvæmdastjóri þróunarsviðs Landsvirkjunar frá 2009. Óli Grétar hefur setið í stjórnnum Sjávarorku ehf. frá árinu 2012, Íslenskrar Orku ehf. frá árinu 2012, Landsvirkjunar Power ehf. frá árinu 2011, Þeistareykja ehf. frá árinu 2010, Orkurannsóknasjóðs Landsvirkjunar frá árinu 2007 og sat í stjórn Orkuvarða ehf. frá árinu 2007 til 2012.

#### **Elín Björg Smáradóttir, varamaður**

Elín er fædd 24. júlí 1968. Hún hefur setið í varastjórn ÖLDU sjóða frá árinu 2012. Elín er yfirmaður lögfræðimála Orkuveitu Reykjavíkur og hefur starfað hjá fyrirtækinu frá árinu 2008. Árin 2003-2008 starfaði Elín hjá Orkustofnun og árin 1994-2003 hjá Skipulagsstofnun. Þá var hún stundakennari við Háskólann í Reykjavík frá árinu 2009. Elín hefur setið í stjórn HS

Veitna hf. frá árinu 2012, í stjórn Reykjavík Energy Invest frá árinu 2011, auk stjórnarsetu í ýmsum félögum f.h. Orkuveitu Reykjavíkur. Elín útskrifaðist með Cand. Jur. próf frá Háskóla Ísland árið 1994 og öðlaðist málflytningsréttindi fyrir héraðsdómi í febrúar 2006.

### **Snorri Örn Guðmundsson, varamaður**

Snorri Örn Guðmundsson er fæddur 26. júní 1970. Hann hefur setið í varastjórn ÖLDU sjóða frá 2012. Snorri starfaði hjá Íslandsbanka 1998-2004 og síðar 2007-2008, síðast sem viðskiptastjóri fjármálastofnana í fjárfestingu bankans. Hann starfaði sem fjárfestatengill og forstöðumaður samskiptasviðs Bakkavör Group frá 2008-2011. Snorri starfar nú sem sölu- og markaðsstjóri hjá hátæknifyrirtækinu Stjörnu-Odda. Snorri er með B.Sc í fjármálafræði og markaðsfræði frá Wall School of Business, Coastal Carolina University í Bandaríkjunum.

### **Einar Magnús Ólafsson, varamaður**

Einar er fæddur 31. janúar 1962. Hann hefur setið í varastjórn ÖLDU sjóða frá 2012. Einar starfaði sem framkvæmdastjóri og eigandi hjá Ólafi Guðnasyni ehf. frá 1990-2008. Hann situr í stjórn EE-eignarhaldsfélags ehf., HHK eignarhaldsfélags ehf., Autogas ehf. og Hrossholts ehf. Einar er viðskiptafræðingur (cand. oecon) frá Háskóla Íslands.

Allir stjórnarmenn félagsins eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, félaginu sjálfu og daglegum stjórnendum að undanskildum stjórnarformanni félagsins, sem er jafnframt hluthafi í félaginu.

Stjórn rekstrarfélagsins ræður framkvæmdastjóra, sem annast daglegan rekstur þess, sbr. 16. gr. samþykka. Um hæfi framkvæmdastjóra fer samkvæmt lögum og er framkvæmdastjóra óheimilt, nema að fengnu leyfi Fjármálaeftirlitsins, að sitja í stjórn atvinnufyrirtækja. Framkvæmdastjóri ÖLDU sjóða er Þórarinn Sveinsson (fæddur 26. júní 1967). Þórarinn hefur verið framkvæmdastjóri ÖLDU sjóða frá stofnun árið 2009. Hann starfaði hjá Samskip frá 1995-1998 og svo hjá Kaupþingi frá 1999-2008, fyrst sem aðstoðarforstöðumaður í fyrirtækjaráðgjöf og síðar sem framkvæmdastjóri eignastýringarsviðs. Þórarinn er stjórnarmaður í Alecia ehf. síðan 2009, var í stjórn A4 skrifstofa og skóli ehf. og Tóner og Blek ehf. 2012, hefur setið í stjórn Verkfræðistofunnar Ás ehf. og Egilsson ehf. frá 2012 og var í stjórn Autogas ehf. 2011-2013. Þórarinn sat í stjórn Gen ehf. frá 2006-2009, Hrossholts ehf. frá 2007-2009 og Thsv ehf. frá 2006-2010. Hann hefur setið í stjórn Artemis Holding Ltd. og Artemis Master Ltd. frá árinu 2002, sat í stjórn Hlutabréfasjóðs Búnaðarbankans frá 2003-2009, Alþjóða Framtakssjóðsins 2003-2009, Fjárfestingasjóðs Búnaðarbankans 2003-2009. Hann var stjórnarformaður Rekstrarfélags Kaupþings Búnaðarbanka hf. 2003-2009, Kaupthing Management Company SA 2004-2009, Kaupthing Investment Fund SA 2004-2009, Kaupthing Advisory Company SA 2004-2009, Kaupthing Fund Sicav SA 2004-2009, Kaupthing Manager Selection SA 2004-2009, International Private Equity Fund II LP Ltd. 2004-2009, Althoda Framtakssjódurinn GP Ltd. 2004-2009. Þórarinn er með masterspróf í verkfræði frá Massachusetts Institute of Technology.

Sjóðsstjóri útgefanda er Þorkell Magnússon, forstöðumaður skuldabréfa hjá rekstrarfélaginu (fæddur 3. maí 1974). Þorkell hefur verið sjóðstjóri REG3A fjármögnunar frá stofnun, en hann er forstöðumaður skuldabréfa hjá rekstrarfélaginu og hefur viðeigandi sérfræðipækkingu og reynslu í sjóðastýringu. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hefur yfir 10 ára reynslu af störfum í eignastýringu, fyrst hjá Kaupþingi hf., þar sem hann hóf störf árið 1998, síðar hjá rekstrarfélaginu Stefni hf. og að lokum hjá Öldu sjóðum hf. Þorkell er löggiltur verðbréfamíðlari. Hann hefur M.Sc. gráðu í iðnaðarverkfræði frá University of Minnesota (2001) og C.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands (1998). Þorkell er

stjórnarmaður í Salka2 ehf. en situr ekki í stjórnunum neinna annarra félaga og hefur ekki gert síðastliðin fimm ár.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri og sjóðsstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert samning við rekstrarfélagið eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna rekstrarfélagsins, varamanna, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra útgefanda, að undanskildum framkvæmdastjóra félagsins, Þórarni Sveinssyni og stjórnarmanni, Óla Grétari Blöndal Sveinssyni, en þeir eru bræður. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm árin. Með eftirfarandi undantekningum hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð a síðastliðnum fimm árum. Þórarinn Sveinsson var framkvæmdastjóri hjá Kaupþingi Banka hf. á árunum 2001-2008. Fallist var á greiðslustöðvun Kaupþings Banka hf. 24. nóvember 2008 fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og var félagið tekið til formlegrar slitameðferðar með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur sem birtur var 22. nóvember 2010. Þórarinn sat jafnframt í stjórn Thsv ehf. 2006-2010, en úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur um töku félagsins til gjaldþrotaskipta var kveðinn upp 7. júní 2010. Egill Þór Sigurðsson var framkvæmdastjóri hjá Egilsson hf. 1978-2008. Héraðsdómur Reykjavíkur staðfesti þann 13. janúar 2010 nauðasamning félagsins en félagið var síðan úrskurðað gjaldþrota þann 13. júní 2011, þá undir nafninu Tékklistinn ehf. Egill var stjórnarmaður í Egilsson hf. frá árinu 2000 og allt þar til Tékklistinn ehf. var úrskurðað gjaldþrota.

Stjórn rekstrarfélagsins telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanna, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyngingunni útgefanda við rekstrarfélagið, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélagsins.

Hægt er að hafa samband við stjórnarmenn rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra og sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Heimilisfang vinnustaðar framkvæmdastjóra og sjóðsstjóra er Borgartún 27, 105 Reykjavík. Heimilisfang vinnustaðar Óla Grétars Blöndals Sveinssonar, stjórnarmanns, er Háaleitisbraut 68, 103 Reykjavík. Heimilisfang vinnustaðar Egils Þórs Sigurðssonar, stjórnarmanns, er Köllunarklettsvegur 10, 104 Reykjavík. Heimilisfang vinnustaðar Birgis Arnar Arnarsonar er í Zurich, Sviss. Símanúmer rekstrarfélagsins er +354 510 1080 og tölvupóstfang er [aldasjodir@aldasjodir.is](mailto:aldasjodir@aldasjodir.is). Vefur rekstrarfélagsins er [www.aldasjodir.is](http://www.aldasjodir.is).

#### 4.7.4 AÐRAR UPPLÝSINGAR

Rekstrarfélagið hefur útvistað verkefnum og stoðþjónustu samkvæmt skriflegum samningum í samræmi við viðeigandi ákvæði laga og reglugerða. Áhættustýringu rekstrarfélagsins er útvistað til Feanor slf., en öll rekstartengd áhætta innan rekstrarfélagsins er greind reglubundið og metin. Hefur stjórn rekstrarfélagsins sett ýmsar innri reglur varðandi starfsemi þess, þ. á m. áhættustefnu, lausafjárstefnu og reglur um starfsemi stjórnar, með það m.a. að markmiði að bera kennsl á og takmarka áhættu í rekstri. Regluvörslu ÖLDU sjóða er útvistað til Kvasis lögmannna ehf. og innri endurskoðun rekstrarfélagsins annast Endurskoðun og

ráðgjöf ehf. T Plús hf. sér um vörslu sjóða, uppgjörsþjónustu og sjóðaumsýslu. Þá sér KA Endurskoðun sf. um bókhald rekstrarfélagsins, sem og bókhald sjóða í rekstri þess, þ.m.t. útgefanda. Ytri endurskoðandi ÖLDU sjóða er KPMG hf.

#### 4.8 VÖRSLUFYRIRTÆKI

Lögformlegt heiti vörslufyrirtækis útgefanda og viðskiptaheiti er T Plús hf. Fyrirtækið er skráð á Íslandi undir kennitölunni 531009-1180. Lögheimili félagsins og starfsstöð eru að Skipagötu 9, 2. hæð, 600 Akureyri.

Samkvæmt samningum hefur rekstrarfélagið útvistað til vörslufyrirtækisins ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. vörslu og uppgjör fjármálagerninga, útgáfu og innlausn hlutdeildarskírteina, umsjón með eigendaskrá hlutdeildarskírteina, eftirlit með fjárfestingarstefnum, reikna gengi sjóða og útreikning á innlausnarvirði, samskipti við bókhald sjóða og uppgjör sjóða um sameiginlega fjárfestingu. Skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru í höndum vörsluaðila. Hefur útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Í grein 5 í reglum útgefanda kemur fram að rekstrarfélagi sé heimilt að skipta um vörslufyrirtæki. Rekstrarfélagið greiðir þóknun til vörslufyrirtækisins.

Vörslufyrirtækið er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað 9. október 2009. Félagið fékk starfsleyfi sem verðbréfafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki þann 9. desember 2010 og tók formlega til starfa í janúar 2011. Starfsleyfi vörsluaðila tekur til þjónustu með fjármálagerninga samkvæmt lögum um verðbréfavíðskipti sem felst í framkvæmd fyrirmæla fyrir hönd viðskiptavina skv. tölulið 6 b, 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Starfsheimildir vörsluaðila, skv. 25. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, taka til framkvæmd fyrirmæla fyrir hönd viðskiptavina og vörslu og stjórnun í tengslum við einn eða fleiri fjármálagerninga fyrir reikning viðskiptavinar, þ.m.t. vörslu fjármálagerninga og tengda þjónustu, svo sem vegna fjármuna eða tryggingar.

Stofnendur fyrirtækisins voru þrír; Íslensk verðbréf hf., Saga Capital hf. og Stapi lífeyrissjóður. Hluthafar fyrirtækisins í dag eru Íslensk verðbréf hf. (45,45%), Umsýslufélagið Verðandi ehf. (35,60%), H.F. Verðbréf hf. (9,85%) og Stapi lífeyrissjóður (9,09%).

Tilgangur vörsluaðila samkvæmt samþykktum er að veita bakvinnsluþjónustu á fjármálamarkaði og aðra tengda þjónustu sem fyrirtækinu er heimil samkvæmt lögum og starfsleyfi hverju sinni. Vörsluaðili er óháð þjónustufyrirtæki sem sérhæfir sig í vörslu- og uppgjörsþjónustu verðbréfa, sjóðaumsýslu fyrir rekstraraðila og þjónustu varðandi lífeyrissparnað. Hjá vörsluaðila starfa átta einstaklingar sem flestir hafa margra ára starfsreynslu á fjármálamarkaði.

Stjórn vörsluaðila samanstendur af eftirfarandi þremur aðilum og þremur til vara:

- Hersir Sigurgeirsson, stjórnarformaður (fæddur 16. janúar 1972).
- Sveinn Torfi Pálsson, meðstjórnandi (fæddur 4. janúar 1967).
- Steingrímur Birgisson, meðstjórnandi (fæddur 13. desember 1964).
- Jóna Jónsdóttir, varamaður (fæddur 3. júlí 1976).
- Guðmundur Bjarnar Guðmundsson, varamaður (fæddur 19. september 1962).
- Anton Örn Brynjarsson, varamaður (fæddur 27. maí 1959).

Framkvæmdastjóri vörsluaðila er Þórleifur Stefán Björnsson (fæddur 3. október 1970).

Símanúmer vörsluaðila er +354 575 3900. Frekari upplýsingar um vörsluaðila má finna á vef fyrirtækisins, [www.tplus.is](http://www.tplus.is).

#### 4.9 ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA, REKSTRARFÉLAGS OG VÖRSLUFYRIRTÆKIS

Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélagsins er KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík og Matthías Þór Óskarsson, kt. 070575-5079, löggiltur endurskoðandi og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda, f.h. KPMG ehf.

Endurskoðandi vörsluaðila er KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík og Arnar Eyfjörð Árnason, kt. 110959-5919, löggiltur endurskoðandi og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda, f.h. KPMG ehf.

#### 4.10 PENINGAÞVÆTTI

Rekstrarfélagið og vörslufyrirtækið skulu í störfum sínum fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hlutdeildarskírteinishafar hafa sannað á sér deili þegar þess var óskað í samræmi við ákvæði laganna.

#### 4.11 UPPLÝSINGASKYLDA

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni, dagsettum 17. desember 2013. Núgildandi lög og reglur fyrir útgefendur skuldabréfa kveða m.a. á um að auk opinberrar birtingar á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs þá skuli útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta í Kauphöll, kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingarnar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og til Kauphallarinnar í eftirlitsskyni, sbr. reglur Kauphallar frá 17. desember 2013. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun rekstrarfélagið fyrir hönd útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins á slóðinni [www.aldasjodir.is](http://www.aldasjodir.is).

## 5 MÓTAÐILI ÚTGEFANDA Í FJÁRFESTINGUM

Lögformleg heiti og viðskiptaheiti lántaka er Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Félagið var stofnað 12. október 2009, er skráð á Íslandi og starfrækt sem einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Tilgangur félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

Félagið er dótturfélag í 100% eigu Regins hf. og er hluti af samstæðu þess. Hlutabréf í móðurfélaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Verðmótandi upplýsingar um móðurfélag lánveitanda eru því birtar opinberlega í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar og á vefsíðu þess, [www.reginn.is](http://www.reginn.is). Auðkenni hlutabréfa Regins í viðskiptakerfi Kauphallarinnar er REGINN.

Reginn Atvinnuhúsnæði á og rekur safn 26<sup>3</sup> fasteigna, alls um 64 þúsund fermetrar að stærð, sem veðsettar eru útgefanda í tengslum við lánsamninginn. Bókfært virði þessara eigna, skv. ársreikningi félagsins fyrir árið 2013, var 12,25 ma.kr.

Tekjuvegið útleiguhlutfall framangreindra fasteigna var 96% m.v. september 2013 og var tekjuvegin meðallengd leigusamninga vegna þeirra 8 ár á sama tíma. Fjöldi leigutaka er 66 og skapa 20 stærstu leigutakarnir 88% af heildarleigutekjum af veðsafninu. Opinberir aðilar og bankar mynda 22% af leigutekjum veðsafnsins m.v. desember 2013. Enginn einstakur leigutaki stendur á bak við meira en 15% af heildarleigutekjum. Skipting tekna eftir tegund húsnæðisins sem um ræðir er eftirfarandi m.v. desember 2013: Skrifstofuhúsnæði: 37%, verslunarhúsnæði: 25%, iðnaðar- og geymsluhúsnæði: 24% og hótél: 14%. Allar leigutekjur af fasteignunum eru verðtryggðar m.v. vísitölu neysliverðs eða byggingavísitölu.

PricewaterhouseCoopers ehf. var ráðið af Regin Atvinnuhúsnæði til að framkvæma óháð mat á virði fasteignasafnsins. Niðurstaða virðismatsins, sem dagsett er þann 27. nóvember 2013, er að virði eignanna liggja á bilinu 14,8 - 15,8 ma.kr. Helstu forsendur eru fast verðlag m.v. árið 2013 og vegin ávöxtunarkrafa upp á 5,57% - 6,27%. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í kafla 10 í lýsingu þessari. Miðað við þetta mat er veðhlutfall eignanna, m.v. lánsamning við útgefanda, á bilinu 60-64%. Reginn Atvinnuhúsnæði mun ekki birta reglulegar upplýsingar um verðmæti fasteigna sinna.

Áætluð greiðsla Regins Atvinnuhúsnæðis af lánsamningnum við REG3A á árinu 2014 nemur 386 m.kr. en til samanburðar námu tekjur félagsins, á árinu 2013, 1.043 m.kr. að frádregnum rekstrarkostnaði fjárfestingareigna.

### 5.1 SAMANDREGNAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Samandregnar fjárhagsupplýsingar um Regin Atvinnuhúsnæði eru fengnar úr ársreikningum félagsins fyrir árin 2011, 2012 og 2013<sup>4</sup>. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrareikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreind tímabil. Ársreikningar Regins Atvinnuhúsnæðis fyrir framangreind ár voru endurskoðaðir og áritaðir af KPMG hf. án athugasemda.

<sup>3</sup> Félagið á að auki 2 eignir til viðbótar sem eru undanskildar veði vegna lánsamningsins.

<sup>4</sup> Í ársbyrjun 2013 sameinuðust félögin Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf., Reginn A3 ehf. og Reginn Atvinnuhúsnæði ehf. undir nafni þess síðasttalda. Tölur í fjárhagsyfirliti fyrir árin 2012 og 2011 eru því fengnar úr ársreikningum Reginn A1 ehf.

Ársreikningar Regins Atvinnuhúsnæðis á tímabilinu sem neðangreindar fjárhagsupplýsingar ná yfir voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

### 5.1.1 REKSTRARREIKNINGUR

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	Endurskoðað	Endurskoðað	Endurskoðað
Leigutekjur	1.296.369	486.042	309.622
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(253.166)	(112.906)	(133.367)
<i>Hreinar leigutekjur</i>	1.043.203	373.136	176.255
Stjórnunarkostnaður	(46.686)	(43.641)	(16.609)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>966.517</b>	<b>329.495</b>	<b>(159.646)</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.284.066	758.803	(93.464)
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>2.280.583</b>	<b>1.088.298</b>	<b>66.182</b>
Hrein fjármagnsgjöld	(661.469)	(283.743)	(200.270)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b>	<b>1.619.114</b>	<b>804.555</b>	<b>(134.088)</b>
Tekjuskattur	(326.058)	(160.919)	24.883
<b>Hagnaður (tap) ársins</b>	<b>1.293.056</b>	<b>643.636</b>	<b>(109.205)</b>

### 5.1.2 EFNAHAGSREIKNINGUR

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.	01.01.-31.12.
<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>	Endurskoðað	Endurskoðað	Endurskoðað
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	14.483.151	6.624.102	3.707.581
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	62.201	14.162	14.988
Kröfur á tengda aðila	0	3.512	227.933
Handbært fé	8.897	10.399	74.907
<i>Veltufjármunir</i>	71.098	28.073	316.236
<b>Eignir samtals</b>	<b>14.554.249</b>	<b>6.652.175</b>	<b>4.025.409</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé	1.216.050	508.000	485.500
Varasjóðir	1.632.217	473.512	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.226.488	532.271	339.647
Óráðstafað eigið fé	344.696	0	0
<i>Eigið fé</i>	5.419.451	1.513.783	825.147
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir	4.396.383	1.858.613	2.763.369
Tekjuskattsskuldbinding	605.613	150.921	0
<i>Langtímaskuldir</i>	5.001.996	2.009.534	2.763.369
Vaxtaberandi skuldir	3.377.171	1.187.602	331.843
Ógreitt kaupverð fasteigna	0	153.976	76.696
Skuld við tengda aðila	440.732	1.745.791	0

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	314.900	41.489	28.354
<i>Skammtímaskuldir</i>	4.132.803	3.128.858	436.893
<b>Skuldir samtals</b>	<b>9.134.799</b>	<b>5.138.392</b>	<b>3.200.262</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>14.554.249</b>	<b>6.652.175</b>	<b>4.025.409</b>

### 5.1.3 SJÓÐSTREYMI

	2013	2012	2011
	01.01.-31.12. Endurskoðað	01.01.-31.12. Endurskoðað	01.01.-31.12. Endurskoðað
<i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i>			
Handbært fé frá rekstri	722.285	211.843	50.567
Fjárfestingarhreyfingar	(2.466.380)	(2.079.205)	(2.202.333)
Fjármögnunarhreyfingar	1.709.253	1.802.854	2.191.939
<i>Breyting á handbæru fé</i>	<i>(34.843)</i>	<i>(64.508)</i>	<i>40.173</i>
Handbært fé í ársbyrjun	10.399	74.907	34.734
Handbært fé yfirtekið við samruna	33.341	0	0
<b>Handbært fé í lok árs</b>	<b>8.897</b>	<b>10.399</b>	<b>74.907</b>

Heildareignir Regins Atvinnuhúsnæðis námu 14.554 m.kr. þann 31. desember 2013, skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Bókfært virði fjárfestingareigna var á sama tíma 14.483 m.kr. Fasteignamat allra fjárfestingareigna var 10.089 m.kr. og brunabótamat þeirra 15.632 m.kr. á sama tíma. Eigið fé Regins Atvinnuhúsnæðis nam 5.419 m.kr. og heildarskuldir 9.135 m.kr. en þar af voru vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingaeignum 7.080 m.kr. að áföllnum ógreiddum vöxtum meðtöldum.

Árið 2013 nam rekstrarhagnaður Regins Atvinnuhúsnæðis 2.281 m.kr. fyrir fjármagnsliði en hagnaður ársins var 1.293 m.kr. Handbært fé frá rekstri nam 722 m.kr. á árinu 2013 en handbært fé dróst saman um 35 m.kr. á árinu. Á móti kemur að félagið yfirtók handbært fé að fjárhæð 33 m.kr. vegna samruna og því var handbært fé í lok árs einungis lítillega breytt milli ára. Rekstrarreikningur félagsins fyrir árið 2013 gefur ekki rétta mynd af núverandi fjármagnsliðum Regins Atvinnuhúsnæðis þar sem núverandi lánsfjármögnun er hagstæðari en sú sem félagið bjó við fyrstu 11 mánuði ársins.

Rétt er að benda á að á árinu 2013 gekk í gegn samruni nokkurra dótturfélaga Regins hf. undir nafni Regins Atvinnuhúsnæðis. Um var að ræða félögin, Reginn A1 ehf., Reginn A2 ehf. og Reginn A3 ehf. auk Regins Atvinnuhúsnæðis. Við samrunann tvöfaldaðist eignasafn Regins Atvinnuhúsnæðis.

Engar meiriháttar breytingar hafa orðið á fjárhags- og viðskiptastöðu Regins Atvinnuhúsnæðis frá dagsetningu síðustu endurskoðuðu reikningsskila, 31. desember 2013, til staðfestingardags lýsingar þessarar.

## 5.2 UM REGIN ATVINNUHÚSNÆÐI

Æðsta vald í málefnum Regins Atvinnuhúsnæðis er í höndum lögmætra hluthafafunda. Samkvæmt 11. gr. samþykktu félagsins skal halda aðalfundi fyrir lok apríl ár hvert en þá þarf ekki að halda sé hluthafi einn. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta í félaginu. Hluthafafundur skal boðaður með ábyrgðarbréfi, símskeyti eða öðrum sannanlegum hætti og geta fundarefnis, aðalfundur skal boðaður með minnst 14 daga fyrirvara en aukafundur minnst 7 daga fyrirvara. Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og sóttur af fulltrúum a.m.k. 50% hlutafjár. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu nafnverðs hlutafjár. Hlutir eru allir í einum flokki

og jafn réttaháir. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema um það hafi verið getið í fundarboði.

Eigendaskipti að hlutum öðlast ekki gildi gagnvart félaginu fyrr en stjórn hefur verið tilkynnt það skriflega. Hluthafar félagsins hafa forkaupsrétt að fölum hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja vikna frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Ekki má líða meira en ein vika frá því kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis stjórnar.

Stjórn félagsins skal skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Sé stjórn skipuð einum manni skal vera varamaður kjörinn til sama tíma. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Sé stjórn fjölskipuð skuldbindur undirskrift meirihluta stjórnar félagið, en undirritun stjórnarmanns sé stjórnin skipuð einum manni. Stjórn skiptir með sér verkum og skal setja sér starfsreglur. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra. Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur.

Stjórn Regins Atvinnuhúsnæðis er skipuð einum stjórnarmanni, Helga S. Gunnarssyni forstjóra Regins hf., auk eins varamanns, Katrínar B. Sverrisdóttur sviðstjóra rekstrarsviðs Regins sem einnig gegnir stöðu framkvæmdastjóra Regins Atvinnuhúsnæðis.

*Helgi S. Gunnarsson, forstjóri Regins hf. og stjórnarmaður Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.*

Helgi hefur verið forstjóri Regins hf. frá því það hóf starfsemi á vormánuðum 2009. Helgi er með M.Sc. gráðu í verkfræði frá Danmarks Tekniske Universitet, 1993 og er Byggingatæknifræðingur frá Tækniskólanum (Háskólinn í Reykjavík), 1986. Hann hefur enn fremur lokið prófum sem húsasmiður og húsasmíðameistari.

**Starfsreynsla sl. ár.** Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. og dótturfélaga frá 2006-2009. Framkvæmdastjóri Nýsis Fasteigna ehf. og dótturfélaga þess á árunum 2005-2006. Sviðsstjóri framkvæmdasviðs VSÓ Ráðgjafar ehf. og einn af eigendum þess 1989-2004.

**Núverandi stjórnarseta:** Ýmis dótturfélög Regins og HSG Byggingar ehf. (varamaður).

**Stjórnarseta sl. 5 ár:** Hömlur Þróunarfélag ehf., Þróunarfélagið BRB ehf., Fasteignafélag Íslands ehf., Reginn Í2 ehf., Reginn íbúðarhúsnæði ehf., Laugavegsreitir ehf., Reginn ÞR1 ehf. og Reginn Í1 ehf. og Barnasmárin ehf.

*Katrín Sverrisdóttir, framkvæmdastjóri Regins Atvinnuhúsnæðis ehf., Knattballarinnar ehf., Keiluhallarinnar ehf. og staðgengill forstjóra Regins hf.*

Katrín Sverrisdóttir hóf störf hjá Regin hf. í ágúst 2009. Katrín er með B.Sc. gráðu í Viðskiptafræði frá Háskóla Íslands, 1989. Próf í verðbréfavíðskiptum, 1994.

**Starfsreynsla sl. 5 ár:** Starfaði hjá Landsbanka Íslands hf. og síðar Landsbankanum frá árinu 1998 sem verðbréfamiðlari fyrir fagfjárfesta og viðskiptastjóri á Fyrirtækjasviði með sérstaka áherslu á fasteignafélög og fasteignaviðskipti.

**Núverandi stjórnarseta:** Ýmis dótturfélög Regins hf.

**Stjórnarseta sl. 5 ár:** Hömlur Þróunarfélag ehf. og eftirfarandi dótturfélög þess: Þróunarfélagið BRB ehf., Reginn ÞR1 ehf., Reginn Í1 ehf., Reginn íbúðarhúsnæði ehf., Reginn Í2 ehf. og Laugavegsreitir ehf.

Utan framkvæmdastjóra eru engir aðrir starfsmenn hjá Regin Atvinnuhúsnæði en rekstri þess er að hluta úthýst til móðurfélagsins.

Stjórn Regins Atvinnuhúsnæðis fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífisins og Kauphöllinni, og starfrækir engar undirnefndir. Um er að ræða dótturfélag sem er í fullri eigu Regins og sem móðurfélagið annast allan rekstur á. Móðurfélagið fylgir framangreindum leiðbeiningum skv. ákvörðun stjórnar Regins frá því í apríl 2012.

Endurskoðendur Regins Atvinnuhúsnæðis eru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 26,105 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Helgi F. Arnarson, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Helgi undirritaði ársreikninga félagsins<sup>5</sup> fyrir árin 2011, 2012 og 2013, án athugasemda

Stjórnarmaður lántaka, varamaður og framkvæmdastjóri lántaka þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda skuldabréfanna og enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélagið eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna lántakans, framkvæmdastjóra lántakans, stjórnarmanna rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Hvorki stjórnarmaður, varamaður né framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða lántaka eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Lántaki telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanns, varamanns í stjórn eða framkvæmdastjóra lántaka fyrir Regin Atvinnuhúsnæði og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánafyrirgreiðslu lántakans til útgefanda skuldabréfanna, við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

---

<sup>5</sup> Árin 2012 og 2011 var um að ræða félagið Reginn A1 ehf. sem var snemma á árinu 2013 sameinað fleiri dótturfélögum Regins hf. undir nafninu Reginn Atvinnuhúsnæði.

## 6 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokksins REG3A 14 1 til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Skuldabréfin eru gefin út af REG3A sem rekinn er af ÖLDU sjóðum. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa sem öll hafa verið seld og heildarheimild útgáfu nemur 9.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er REG3A 14 1 í kerfi Verðbréfaskráningar, þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Lýsingu þessari skal ekki á nokkurn hátt dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í 2. kafla þessarar lýsingar, um áhættuþætti og í köflum 3.3 um ábyrgð á greiðslu útgáfunnar og 3.4 um tryggingar greiðslu.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

## 6.1 HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR

Vakin er athygli á þeim hagsmunum sem ALDA sjóðir og Íslandsbanki, sem umsjónaraðili, kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar:

- Fyrirtækjaráðgjöf og Verðbréfamiðlun Íslandsbanka höfðu umsjón með sölu á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til og þáðu fyrir það sölupóknun frá Regin Atvinnuhúsnæði.
- Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með því ferli að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. Fyrirtækjaráðgjöf hefur verið útgefanda til ráðgjafar og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Þóknun vegna þessa var innifalinn í þóknun vegna sölu bréfanna, sbr. framangreint, og var hún greidd af Regin Atvinnuhúsnæði.
- Íslandsbanki veitir Regin Atvinnuhúsnæði bankþjónustu í tengslum við innheimtu leigugreiðslna vegna þeirra fasteigna sem mynda veðsafn lánsammansins við útgefanda.
- ALDA sjóðir annast rekstur fagfjárfestastjóðsins REG3A sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. ALDA sjóðir hafa enn fremur með höndum umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda af skuldabréfunum. Þóknun vegna þessa er innifalinn í þóknun frá lántaka útgefanda, Regin Atvinnuhúsnæði, og frá útgefandanum skv. 6. gr. reglna sjóðsins.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, meiri hluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skuli vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skuli vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Hvorki ÖLDU sjóðum né Íslandsbanka sem umsjónaraðila er skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Íslandsbanki bendir á að bankinn hefur sett sér reglur um hagsmunaárekstra, sbr. 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, og er þær að finna á vefslóðinni <http://islandsbanki.is/library/Skrar/hagsmunareglur.pdf>. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingu þessari.

## 6.2 SKILGREININGAR OG TILVÍSANIR

Í lýsingu þessari vísa hugtökin:

Aðalmarkaður og Aðalmarkaður Kauphallarinnar	til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 110/2007 um kauphallir, nema annað megi skilja af samhenginu eða tekið sé fram í textanum.
Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar	til International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. Reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.
Félagið, lántaki eða Reginn Atvinnuhúsnæði	til Regins Atvinnuhúsnæðis ehf., kt. 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogur.
Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, Íslandsbanki hf. og umsjónaraðili	til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, Íslandi.
Lánssamningurinn	til lánssamnings útgefanda við Reginn Atvinnuhúsnæði, dagsetts 10. janúar 2014.
Lýsingin	til lýsingar þessarar, dagsettrar 23. júlí 2014.
ma.kr.	til milljarða íslenskra króna.
m.kr.	til milljóna íslenskra króna.
Kauphöllin og NASDAQ OMX Iceland	til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
PricewaterhouseCoopers og PwC	til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Íslandi.
Reginn og móðurfélagið	til Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi.
Rekstrarfélagið eða ALDA sjóðir	til ÖLDU sjóða hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Samtök atvinnulífsins	til Samtaka atvinnulífsins, kt. 680699-2919, Borgartúni 35, 105 Reykjavík, Íslandi.

Skuldabréfin, REG3A 14 1, bréfin, útgáfan og skuldabréfaflokkurinn	til skuldabréfaflokks útgefnum af REG3A fjármögnun með auðkenninu REG3A 14 1 og ISIN IS0000024313 sem eru tilefni lýsingar þessarar.
Útgefandi, REG3A og sjóðurinn	til REG3A fjármögnunar, kt. 431213-9900, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Veðsafnið	til safns 26 fasteigna í eigu Regins Atvinnuhúsnæðis sem veðsettar eru útgefanda í tengslum við lánsamning milli þessarra tveggja aðila.
Verðbréfaskráning	til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Viðskiptaráð Íslands	til Viðskiptaráðs Íslands, kt. 690269-2369, Kringlunni 7, 103 Reykjavík, Íslandi.
Vörsluaðili og T Plús	til T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri.
Þús.kr.	til þúsunda íslenskra króna

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

### 6.3 GILDISTÍMI OG AÐGENGI AÐ LÝSINGU

Gildistími lýsingar þessarar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Lýsingin verður aðgengileg rafrænt á vef ÖLDU sjóða á slóðinni [www.aldasjodir.is](http://www.aldasjodir.is) á meðan hún er í gildi. Fjárfestar geta óskað eftir og nálgast prentuð eintök hjá ÖLDU sjóðum, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

### 6.4 SKJÖL TIL SÝNIS

Eftirfarandi skjöl teljast hluti af lýsingu þessari og eru birt í köflum 7-12:

- Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.
- Endurskoðaður stofnefnahagsreikningur útgefanda, dagsettur 14. janúar 2014.
- Reglur sjóðsins.
- Samantektarskýrsla um niðurstöðu virðismats PricewaterhouseCoopers á veðsafni lánsamningsins ásamt yfirlýsingu PwC vegna birtingar hennar í lýsingunni.
- Ársreikningar Regins Atvinnuhúsnæðis fyrir árin 2011, 2012 og 2013.
- Samþykktir Regins Atvinnuhúsnæðis

Meðan lýsingin er í gildi er heimilt að skoða framangreind skjöl sem skilgreind eru sem skjöl til sýnis í lýsingunni.

## 6.5 UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnunar. Upplýsingar um Regin Atvinnuhúsnæði eru fengnar frá félaginu sjálfu. Upplýsingar um Íslandsbanka hf. eru fengnar frá bankanum. Upplýsingar um ÖLDU sjóði hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu. Rekstrarfélagið staðfestir fyrir hönd útgefandans, að svo miklu leyti sem því er kunnugt um og því er unnt út frá þeirri upplýsingagjöf sem þriðji aðillinn 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.

## 6.6 YFIRLÝSING ENDURSKOÐANDA ÚTGEFANDA, LÁNTAKA ÚTGEFANDA OG ENDURSKOÐANDA LÁNTAKA

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað efnahagsreikning REG3A fjármögnunar sem dagsettur er 14. janúar 2014. Áritun framangreinds reiknings var án athugasemda. KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreindan reikning eru í samræmi við endurskoðaðan stofnefnahagsreikning REG3A fjármögnunar.

Reykjavík, 23. júlí 2014

Fyrir hönd KPMG ehf.

Matthías Þór Óskarsson

löggiltur endurskoðandi

Framkvæmdastjóri Regins Atvinnuhúsnæðis ehf., kt. 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, sem er lántaki hjá útgefandanum REG3A fjármögnun lýsir því yfir að samkvæmt hennar bestu vitund eru upplýsingarnar um Regin Atvinnuhúsnæði ehf., sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum, sem henni er kunnugt um, hefur verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 23. júlí 2014

Fyrir hönd Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.

Katrín B. Sverrisdóttir

framkvæmdastjóri

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.<sup>6</sup> fyrir fjárhagsárin 2013, 2012 og 2011. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.

Reykjavík, 23. júlí 2014

Fyrir hönd KPMG ehf.

Helgi F. Arnarson

löggiltur endurskoðandi

## 6.7 YFIRLÝSING REKSTRARFÉLAGS FYRIR HÖND ÚTGEFANDA

Framkvæmdastjóri ÖLDU sjóða hf. rekstrarfélags, kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans REG3A fjármögnunar, kt. 431213-9900, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 23. júlí 2014

Fyrir hönd ÖLDU sjóða hf.

Þórarinn Sveinsson

Framkvæmdastjóri

---

<sup>6</sup> Árin 2012 og 2011 hét félagið Reginn A1 ehf.

## 7. ÚTGÁFULÝSING REG3A 14 1

## ÚTGÁFULÝSING

### ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.

#### 1. kafli

##### *Almennar upplýsingar um útgefanda:*

- 1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

REG3A fjármögnun, kt. 431213-990, stofndagur 8. janúar 2014, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (hér eftir efnt „útgefandi“)

Stjórn Öldu sjóða hf. (rekstrarfélag útgefanda) samþykkti útgáfu skuldabréfaflokks þessa þann 8. janúar 2014.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Framkvæmdarstjóri Öldu sjóða hf.

Þórarinn Sveinsson, kt., 260667-5059, Sæbraut 21, 170 Seltjarnarnes

Stjórnarmenn:

Dr. Birgir Örn Arnarson, kt. 010371-5549, Sviss, stjórnarformaður

Egill Þór Sigurðsson, kt. 250558-3419, Selbraut 84, 170 Seltjarnarnes, stjórnarmaður

Dr. Óli Grétar Blöndal Sveinsson, kt. 170272-5449, Skeljagranda 2, 107 Rvk, stjórnarmaður

- 1.3 *Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.*

Útgefandi er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfsjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn er rekinn af rekstrarfélagi verðbréfasjóða, samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki, sem rekur verðbréfasjóði og fjárfestingastjóði skv. II. - IV. kafla laga nr. 128/2011.

#### 2. kafli

## Upplýsingar um útgáfuna:

2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandur 2, 155 Reykjavík, sími: 440 4000, tekur við greiðslum vegna útgáfunnar og ráðstafar áfram til útgefanda.

Tengiliðir útgefanda eru: Narfi Þorsteinn Snorrason, kt. 141082-6049, [ns@islandsbanki.is](mailto:ns@islandsbanki.is).  
Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119, [thorkell@aam.is](mailto:thorkell@aam.is)

2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda.

Auðkenni: REG3A 14 1

Ábyrgð á greiðslu útgáfu: Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessara skuldabréfa en sjóðurinn (útgefandi) er rekinn af Öldu sjóðum hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfum þessum, eingöngu með þeim eignum sem tilheyra honum hverju sinni.

Alda sjóðir hf. er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfa þessa, hvorki að hluta til né í heild. Alda sjóðir hf. eru hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfum þessum.

ISIN: IS0000024313

Tegund bréfs: Verðtryggt, jafnar afborganir

Gjaldmiðill: ISK

Vextir: 3,80% fastir vextir

Dagaregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 14. janúar 2014

Verðtrygging: Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 416,7 þann 1. janúar 2014 (dagvísitala VNV). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls: Höfuðstóll greiðist með 60 jöfnum afborgunum, tvisvar á ári, í fyrsta sinn 25. ágúst 2014 og á sex mánaða fresti þar á eftir 25. febrúar og 25. ágúst ár hvert („gjald dagar“). Vextir greiðast á sömu gjalddögum og afborganir. Höfuðstóll skal uppreiknaður áður en vextir eru reiknaðir út.

Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfaflokki þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.

Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðslu-upplýsingar frá Verðbréfaskráningu Íslands hf., og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.

Útgáfudagur:	14. janúar 2014
Lokagjalddagi:	25. febrúar 2044
Heildarheimild útgáfu:	ISK 9.500.000.000
Fjárhæð útgáfu nú:	ISK 9.500.000.000
Nafnverðseining:	kr. 10.000.000 (krónur tíu milljónir)
Uppgreiðsluheimild:	Óheimilt er að greiða upp skuldabréfaflokkinn fram til 25. febrúar 2019.

Á tímabilinu 25. febrúar 2019 til 25. febrúar 2024 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 1,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.

Eftir 25. febrúar 2024 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 1,0% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.

Uppgreiðslur samkvæmt ofangreindum uppgreiðsluheimildum skulu fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna skal miða við vísitölu neysliverðs á þeim degi sem uppgreiðslan á sér stað.

Ef Reginn atvinnuhúsnæði ehf., sem lántaki, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi sömu greiðslu til skuldabréfaeigenda skv. flokki þessum.

Skuldabréfaeigendur:	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfafloknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Skuldabréfin:	Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum með auðkennið REG3A 14 1 (hér eftir einnig „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).
Rekstrarfélag útgefanda:	Alda sjóðir hf. er rekstrarfélag útgefanda og hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri útgefanda og kemur fram fyrir hönd hans. Þá er rekstrarfélaginu heimilt að samþykka fyrir hönd útgefanda alla samninga og önnur skjöl sem

Útgefandi er aðili að. Einnig er það hlutverk rekstrarfélagsins að koma fram fyrir hönd útgefanda gagnvart mótaðilum hans og gæta þannig hagsmuna skuldabréfaeiganda. Þá annast rekstrarfélagið alla umsýslu tengdum fjárfestingum útgefanda. Undir það fellur meðal annars eftirlit með vanefndarákvæðum mótaðila og meðferð vanefndartilvika ef upp koma með hagsmuni eigenda skuldabréfaflokksins í huga.

Tryggingar  
(e. securitized asset):

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þeirra. Helsta eign útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4. gr. reglna hans, er eftirfarandi:

Lánssamningur útgefanda (lánveitandi) við Reginn Atvinnuhúsnæði ehf. (lántaki) þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:

- 1) Lánsfjárhæð: 9.500.000.000 ISK.
- 2) Tryggingar: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu lánsins setur lántaki að veði, með tryggingabréfum þinglýstum á 1. veðrétt, þær fasteignir sem tilgreindar eru í viðauka 1 við útgáfulýsingu þessa. Lántaki veðsetur jafnframt allar fjárkröfur sínar vegna fasteigna í viðauka 1 skv. 45. og 46. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Þá setur lántaki að handveði innistæðu á bankareikningi svo sem nánar er tilgreint í handveðsyfirlýsingu.
- 3) Sérstakar skuldbindingar. Lántaki skuldbindur sig til þess að hlíta eftirtöldum skilmálum uns lánið samkvæmt samningnum er að fullu greitt:
  - i. **Tilkynning á vanefnd:** Lántaki skuldbindur sig til að tilkynna ánveitanda skriflega þegar í stað, ef lántaki verður var við að vanefndatilvik hafi orðið eins og það er skilgreint samkvæmt lánssamningi.
  - ii. **Ársreikningur og árshlutauppgjör:** Lántaki skuldbindur sig til þess að senda lánveitanda endurskoðaðan ársreikning eigi síðar en 120 dögum eftir lok hvers reikningsárs og 6 mánaða uppgjör kannað af endurskoðanda lántaka eigi síðar en 90 dögum eftir lok þess tímabils en stefnt skuli að 60 dögum.
  - iii. **Upplýsingar:** Lántaki skuldbindur sig til að afhenda lánveitanda án tafar, samkvæmt beiðni hans, allar þær upplýsingar sem lánveitandi kann að þurfa að vegna skráningar og upplýsingaskyldu skuldabréfaflokks tengdum lánssamningnum í kauphöll.
  - iv. **Leigusamningar:** Lántaki skuldbindur sig til að senda uppfært yfirlit yfir leigutaka árlega. Komi til breytinga á leigutökum, leigusamningum eða nýir leigusamningar sem svara til meira en 10% af tekjum fasteigna þeirra sem veðsettar eru samkvæmt

lánssamningnum, þá skulu slíkar breytingar tilkynntar án tafar til lánveitanda. Þá er lánveitanda heimilt að óska sérstaklega eftir uppfærðu yfirliti.

- v. **Upplýsingagjöf vegna fasteigna lántaka:** Lántaki skuldbindur sig, til þess að hlíta eftirtöldum skilmálum uns skuldin samkvæmt lánssamningnum er að fullu greidd: a) afhenda lánveitanda, árlega og án tafar, staðfestingar á því að fasteignir lántaka sem tilgreindar eru í grein 5.A séu með fullnægjandi váttryggingar, þetta á einnig við um aðrar eignir sem kunna að standa til trygginga síðar. b) Að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, viðhaldsáætlun vegna þeirra fasteigna sem lánveitanda á hverjum tíma hefur veðsettar til tryggingar lánssamningnum.
- vi. **Sérstakar yfirlýsingar:** Lántaki skuldbindur sig við afhendingu ársreikninga og árshlutauppgjörs til að afhenda lánveitanda útreikninga á þeim fjárhagslegu skilyrðum sem taka til starfsemi lántaka í tengslum við lánssamninginn og eru skilgreind hér að neðan.
- vii. **Veðsetningarbann:** Lántaki skuldbindur sig til þess að setja ekki veðsettar eignir sínar samkvæmt lánssamningnum að veði, umfram það sem þegar hefur verið gert við gerð samningsins.
- viii. **Sala veðsettra eigna:** Lántaka er heimilt að selja þær eignir sem settar hafa verið að veði til tryggingar samningsins að fengnu skriflegu samþykki lánveitanda og skulu þá koma til nýjar tryggingar í staðinn í formi annarra fasteigna tryggðar með fyrsta veðrétti eða reiðufé inná sérstakan handveðsettan reikning. Virði þeirra trygginga, samkvæmt mati óháðs aðila, sem koma í stað fasteigna sem seldar eru úr veðandlagi samnings þessa skal samanlagt ekki vera lægra en sem nemur uppreiknuðu virði seldrar fasteignar, miðað við grunnvísitölu lánssamnings þessa. Miða skal við virði seldrar fasteignar eins og það er tilgreint í fylgiskjali 4 við lánssamninginn, uppreiknað miðað við grunnvísitölu samningsins. Fasteignir sem koma til tryggingar samningsins vegna sölu veðsettra eigna, skulu þá veðsettar með fyrsta veðrétti á sama hátt og þær fasteignir sem seldar hafa verið og koma þá í staðinn og með sama hætti skulu leigugreiðslur slíkra nýrra fasteigna veðsettar skv. 45. og 46. gr. laga nr. 75/1997. Lántaki skal greiða allan kostnað sem lánveitandi kann að verða fyrir vegna slíkra sölu og eða endurfjárfestingar auk annars kostnaðar s.s. eins og þinglýsingargjöld. Hafi lántaki selt eignir í samræmi við ofangreint, er lánveitandi heimilt, að fengnu samþykki lánveitanda, að nýta reiðufé á handveðsettum reikningi til kaupa á fasteignum sem koma þá til tryggingar samningi þessum í staðinn. Skal virði þeirra fasteigna, samkvæmt mati óháðs aðila, ekki vera lægra en virði þess reiðufjár sem losað er af veðsettum reikningi. Sé veðhlutfall veðsettra fasteigna safnsins að sölu lokinni innan við 50% af upphaflegu og uppreiknuðu verðmati eigna skv. mati óháðs aðila sem fenginn er til þess að meta

- fasteignir, þarf lántaki ekki að greiða andvirði söluverðmætis inn á lánið og fær söluandvirðið til frjálsra afnota.
- Kostnaður sem fellur til vegna verðmats, skjalagerðar, mögulegrar áreiðanleikakönnunar og annarra þátta sem til geta fallið vegna breytinga á veðandlag skuldbindur lántaki sig til þess að greiða. Þetta á einnig við um kostnað sem fellur til hjá lánveitanda vegna þessa.
- ix. **Viðhald veðsettra eigna:** Lántaki skuldbindur sig til þess að halda veðsettum fasteignum við á fullnægjandi hátt út lánstímann.
- x. **Fjárhagsleg skilyrði:** Lántaki skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum út líftíma lánsins:
- a) Lágmarkssjóðstaða: Samtals handbært fé lántaka þar með talið fjárhæð óáðreginni lánalína skal á hverjum tíma vera hærra en sem nemur heildarafborgunum höfuðstóls lána og vaxtagreiðslna fyrir næstu 6 mánuði þar á eftir.
  - b) Eiginfjárhlutfall skal ekki vera lægra en 20% frá og með 31.12.2013 og út líftíma lánsins.
  - c) Eiginfjárhlutfall samstæðu lántaka skal ekki vera lægra en 15% frá og með 31.12.2013.
- Nái lántaki ekki að uppfylla framangreind fjárhagsleg skilyrði er lántaka heimilt að leggja til fjármagn inn á handveðsettan læstan bankareikning hjá lánveitanda í þeim tilgangi að uppfylla fjárhagsleg skilyrði lánssamningsins.
- xi. **Bann við sameiningu eða skiptingu í fleiri félög:** Lántaki skuldbindur sig til þess að sameinast ekki öðru félagi eða félögum eða skipta félaginu upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög nema með samþykki lánveitanda. Lántaka er þó heimilt að sameinast þeim félögum sem eru innan samstæðu Regins hf.
- xii. **Breytingar á hluthafahópi:** Lántaki skuldbindur sig til að tilkynna lánveitanda um allar breytingar á hluthafahópi sínum. Breytingar á eignarhaldi út fyrir samstæðu Regins hf. eru óheimilar
- xiii. **Vátryggingar:** Lántaki skuldbindur sig til þess að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna og viðhalda þeim tryggingum á meðan samningurinn er í gildi.
- xiv. **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi lántaka:** Lántaki skuldbindur sig til þess að breyta ekki starfsemi sinni þannig að þörf verði á breytingum á tilgangi lántaka í samþykktum.
- xv. **Mat á markaðsvirði fasteigna (veðandlags):** Lántaki skuldbindur sig til að láta óháðan aðila meta markaðsvirði veðandlags samkvæmt rökstuddri beiðni lánveitanda og ber lántaki þann kostnað. Með óháðum aðila er átt við aðila sem hefur víðtæka reynslu í verðmati fasteigna og er samþykktur af lánveitanda.
- xvi. **Heimild til greiðslu arðs:** Lántaka er heimilt að greiða út arð enda sé lántaki í skilum, engin vanefnd átt sér stað og ekki

- fyrirsjáanleg. Lántaki skuldbindur sig til þess að greiða ekki út arð, hvorki í reiðufé né á annan hátt, til hluthafa nema fjárhagsleg skilyrði skv. samningi þessum séu uppfyllt og fyrirsjáanlegt að þau verði uppfyllt samkvæmt áætlunum félagsins fyrir næstu 12 mánuði eftir arðgreiðslu.
- xvii. **Ráðstöfun tryggingarbóta, tilkynningarskylda:** Lántaki skuldbindur sig til þess að tilkynna lánveitanda um leið og þær aðstæður koma upp að lántaki eigi, eða kann að eiga, rétt á skaða- eða tryggingabótum að upphæð 100.000.000 kr. að lágmarki. Þá skuldbindur lántaki sig til þess að ráðstafa ekki þeim bótum sem hann kann að eiga rétt á, nema með samþykki lánveitanda að því gefnu að umræddar bætur séu að lágmarki 100.000.000 kr.
- xviii. **Afhentar yfirlýsingar:** Lántaki ábyrgist að yfirlýsingar þær sem afhentar eru í tengslum við lánsamninginn séu ætíð réttar á lánstímanum. Lánveitandi á rétt á því að krefjast skilríkja fyrir því að svo sé, hvenær sem er á lánstímanum.
- 4) Vanefndatilvik. Það telst vanefnd lántaka á samningi þessum ef:
- i. lántaki ráðstafar láni í öðrum tilgangi en tilgreint er í samningi þessum,
  - ii. lántaki greiðir ekki afborgun eða vexti á réttum gjalddaga og slík vanefnd varir lengur en 30 daga frá gjalddaga,
  - iii. skuld eða skuldbinding lántaka eða móður- eða dótturfélags hans, óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en 100.000.000, eða jafnvirði þeirrar fjárhæðar í einhverjum öðrum gjaldmiðli, er vanefnd nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka við slíkri kröfu og eðlilegum vörnum sé haldið uppi gegn þeim,
  - iv. lántaki hefur ekki lagt fram tryggingar eða viðbótartryggingar innan settra tímamarka skv. 5. gr.
  - v. lántaki brýtur gegn sérstökum skuldbindingum skv. 8. gr. samningsins,
  - vi. tekið er fjárnám hjá lántaka, beiðst er nauðungaruppbóðs á eignum hans, lántaki leitar eftir heimild til greiðslustöðvunar, lántaki leitar eftir nauðasamningum við skuldheimtumenn sína eða eftirgjöf skulda eða krafa kemur fram um að bú lántaka sé tekið til gjaldþrotaskipta,
  - vii. verði breytingar á eignarhaldi lántaka utan samstæðu Regins hf., er lánveitanda heimilt, en ekki skylt, með 30 daga fyrirvara að gjaldfella eftirstöðvar lánsamningsins,
  - viii. krafa kemur fram til slita á lántaka,
  - ix. einhverjar upplýsingar lántaka hafa reynst rangar, ófullnægjandi eða villandi þegar þær voru gefnar lánveitanda, eða ef lántaki hefur ekki rækt þær upplýsingaskyldur sem hann hefur tekið á sig samkvæmt lánsamningnum,
  - x. lántaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta gegn lögum og reglum í starfsemi sinni.

5) Verðtrygging: Vísitala Neysluverðs með grunnvísitölu 416,7 þann 1. janúar 2014.

Fjárfestingarheimildir útgefanda, skv. 4. gr. reglna hans, eru takmarkaðar við fjárfestingar í:

- i. Lánssamningi við Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010;
- ii. Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sínar.

Útreikningsaðili:

Alda sjóðir hf.

Gjaldfellingarheimildir:

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina, skv. skuldabréfaflokknum, í gjalddaga.

Einnig er skuldabréfaeigendum heimilt að óska eftir gjaldfellingu skuldabréfaflokksins ef hann hefur ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX á Íslandi fyrir 15. október 2014.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en að töku hans til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til NASDAQ OMX á Íslandi og Verðbréfasráningar Íslands hf. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu eða ef hún fellur sjálfkrafa í gjalddaga, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar, sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. sömu laga. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. sömu laga.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem

hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa falla skuldabréfin sjálfkrafa í gjalddaga.

Sérstök skilyrði:

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilyrðum myndast gjaldfellingarheimild.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik, skv. skilmálum þessum, hafi átt sér stað.
- b) **Jafn rétttháar kröfur (pari passu):** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar innbyrðis og óheimilt er að inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
- c) **Bann við breytingum á lánessamningi útgefanda við Reginn Atvinnuhúsnæði ehf.:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að gera ekki skilmálabreytingar á lánessamningi við Reginn Atvinnuhúsnæði ehf, kt. 521009-1010, sem fela í sér eftirgjöf skulda, breytingar á vaxtakjörum og/eða eftirgjöf trygginga, nema með samþykki aukins meirihluta (90%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Sama á við um breytingar á reglum útgefanda, þær eru óheimilar nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (90%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Undir þetta falla ekki breytingar á veðandlagi sem eru í samræmi við skilmála lánessamnings.
- d) Í lánessamningi útgefanda við Reginn atvinnuhúsnæði ehf. kemur fram að Reginn atvinnuhúsnæði ehf. geti selt eignir sem standa til tryggingar með samþykki útgefanda svo lengi sem önnur veð koma í staðinn, skv. skilmálum. Fari svo að Reginn atvinnuhúsnæði ehf. óski eftir því að selja fasteignir úr veðandlaginu skal útgefandi ekki samþykkja slíka sölu nema með fyrirfram samþykki 75% skuldabréfaeigenda ef eitt eða fleiri af eftirfarandi skilyrðum eru til staðar:
  - I. Reginn atvinnuhúsnæði ehf. hefur selt a.m.k. tvær fasteignir úr veðandlaginu síðastliðna 12 mánuði.
  - II. Reginn atvinnuhúsnæði ehf. hefur selt samanlagt 20% eða meira af virði veðandlagsins eða fyrir séð að umrædd sala leiði til þess. Virði veðandlagsins er skilgreint í lánessamningi.
  - III. Um er að ræða sölu innan samstæðu Regins hf.
- e) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta allar upplýsingar sem geta haft áhrif á útgáfu þessa í fréttakerfi NASDAQ OMX á Íslandi, þ.m.t. allar skilmálabreytingar skuldabréfaflokksins eða undirliggjandi lánessamnings og vanefndartilvik í lánessamningi.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfafloknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en að töku hans til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Samþykki fyrir gjaldfellingu:

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins sem taldar eru upp hér að ofan eru háðar því skilyrði að 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð hið minnsta, samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til skv. beiðni frá einstökum skuldabréfaeigendum. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Útgefandi annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Skuldabréfaeigandi sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til NASDAQ OMX á Íslandi (eða Verðbréfasráningar Íslands sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður). Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeigenda sem hlutfall af skuldabréfafloknum. Útgefandi hefur rétt til að tjá sig á slíkum fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birt í fréttakerfi NASDAQ OMX á Íslandi (eða sent Verðbréfasráningu Íslands sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður). Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.

Upplýsingaöflun:

Útgefanda er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Verðbréfasráningu Íslands hf.

Skilmálabreyting:

Aukinn meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 90%, þarf til að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ávallt miða við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi NASDAQ OMX á Íslandi (eða sent Verðbréfasráningu Íslands sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður).

Framsal:

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.

Stimpilgjald:

Á ekki við.

Ágreiningsmál:

Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Meðferð andvirðis

Andvirði skuldabréfaflokksins skal nýtt til þess að fjármagna lánssamning við Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., vegna þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í viðauka 1 við útgáfulýsingu þessa.

Afskráning:

Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfi Verðbréfaskráningar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin sérstök hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem komið hefur fram hér að ofan.

2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma.

Útgefandi mun ekki halda eftir staðgreiðsluskatti af greiðslum vegna skuldabréfanna. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum.

2.5 Verðbréfaskráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á reikning á kennitölu útgefanda í umsjón Verðbréfaskráningar.

Samþykkt af hálfu útgefanda. VS reikningur, REG3A fjármögnun.

2.6. Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem Verðbréfaskráning telur nauðsynlegar.

Engar.

### 3. kafli

#### **Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:**

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160  
Kirkjusandur 2, 155 Reykjavík  
Sími: 440 4000  
Narfi Þorsteinn Snorrason, narfi.snorrason@islandsbanki.is

Alda sjóðir hf., kt. 560409-0790  
Borgartúni 27, 105 Reykjavík  
Sími: 510 1080  
Þorkell Magnússon, thorkell@aam.is

3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.

Matthías Þór Óskarsson, kt. 070575-5079, Frostaskjólí 9b, löggiltur endurskoðandi hjá KPMG Endurskoðun. Útgefandi var stofnaður þann 8. janúar 2014.

3.3 *Nafn og kennitala þeirrar reikningsstofnunar sem ábyrgist útgáfulýsingu.*

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160

## 4. kafli

### **Fylgigögn með útgáfulýsingu:**

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting liggur fyrir hjá Verðbréfaskráningu.

4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

Staðfesting liggur fyrir hjá Verðbréfaskráningu.

4.3 *Afrit af kvittun frá sýslumanni um að stimpilgjöld, þar sem við á, hafi verið greidd.*

Á ekki við.

4.4 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandur 2, 155 Reykjavík

4.5 *Óski Verðbréfaskráning eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

Á ekki við.

4.6 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.*

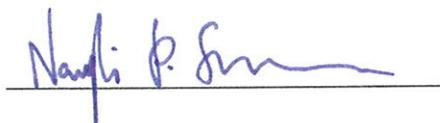
Á ekki við.

Reykjavík, 10. janúar 2014

F.h. útgefanda,



F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Viðauki 1

Reginn Atvinnuhúsnæði ehf.  
Fasteignir

Fasteign/Veð	Fastanúmer	Virði kr.
Ármúli 26, Reykjavík	201-5198	248.000.000
Ármúli 26, Reykjavík	201-5199	248.000.000
Ármúli 26, Reykjavík	201-5200	248.000.000
Ármúli 26, Reykjavík,	201-5201	248.000.000
Borgartún 20, Reykjavík	200-9488	1.067.000.000
Borgartún 33, Reykjavík	200-9418	981.000.000
Brekkuhús 1, Reykjavík	223-7887	28.000.000
Brúarvogur 1-3, Reykjavík	230-9730	1.915.000.000
Dvergshöfði 2, Reykjavík	227-9174	1.562.000.000
Grensásvegur 46, Reykjavík	203-3678	104.000.000
Hafnarstræti 83-89, Akureyri	214-6934	1.675.000.000
Hafnarstræti 83-89, Akureyri	214-6935	1.675.000.000
Hafnarstræti 83-89, Akureyri	214-6939	1.675.000.000
Hafnarstræti 83-89, Akureyri	214-6940	1.675.000.000
Hlíðarsmári 11, Kópavogi	223-7054	486.000.000
Hraunbær 102a, Reykjavík	204-4881	99.000.000
Hraunbær 102a, Reykjavík	204-4886	99.000.000
Hringbraut 121, Reykjavík	222-3326	475.000.000
Köllunarklettsvegur 4, Reykjavík	201-5783	67.000.000
Laugavegur 116, Reykjavík	201-0368	100.000.000
Lóuhólar 2-4, Reykjavík	204-9256	475.000.000
Lóuhólar 6, Reykjavík	204-9258	267.000.000
Mörkin 4, Reykjavík	222-0856	418.000.000
Reykjavíkurvegur 74, Hafnarfjörður	207-8689	328.000.000
Rofabær 39, Reykjavík	204-5264	174.000.000
Síðumúli 31, Reykjavík	201-5569	64.000.000
Síðumúli 31, Reykjavík	225-3669	64.000.000
Skúlagata 19, Reykjavík	223-7638	367.000.000
Suðurhraun 1, Garðabær	207-2347	1.181.000.000
Suðurlandsbraut 14, Reykjavík	201-2713	817.000.000
Suðurlandsbraut 14, Reykjavík	224-4990	817.000.000
Suðurlandsbraut 14, Reykjavík	224-4992	817.000.000
Vatnagarðar 6, Reykjavík	201-5929	234.000.000
Vatnagarðar 8, Reykjavík	201-5930	355.000.000
Vínlandsleið 1, Reykjavík	227-6628	1.215.000.000
Þverbrekka 8, Kópavogi	206-6461	75.000.000

Þar sem til staðar eru fleiri en eitt fastanúmer innan sömu fasteignar er virði tilgreint sem samtala á virði allra fastanúmera.

## 8. ENDURSKOÐAÐUR STOFNEFNAHAGUR ÚTGEFANDA

REG3A fjármögnun

Efnahagsreikningur  
14. janúar 2014

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Efnahagsreikningur .....	5
Skýringar .....	6

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

REG3A fjármögnun er sjóður um sameiginlega fjárfestingu rekinn af rekstrarfélagi verðbréfasjóða, skv. lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, sem rekur verðbréfa-, fjárfestingar- og fagfjárfestasjóði skv. II., III. og IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011.

## Yfirlýsing stjórnenda

Stjórn og framkvæmdastjóri ALDA sjóða hf. staðfesta efnahagsreikning sjóðsins með undirritun sinni.

Reykjavík, 19. mars 2014.

Stjórn:

  
  
Óli L. D. Sveinsson

Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar ALDA sjóða hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi efnahagsreikning REG3A fjármögnun þann 8. janúar 2014. Efnahagsreikningurinn hefur að geyma, efnahagsreikning, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu efnahagsreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á efnahagsreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um hvort stofnreikningurinn sé án verulegra annmarka

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í efnahagsreikningnum. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð stofnreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflagð nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að efnahagsreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 14. janúar 2014, í samræmi við lög um ársreikninga

Reykjavík, 19. mars 2014.

KPMG ehf.



# Efnahagsreikningur 14. janúar 2014

---

	<b>14.1.2014</b>
<b>Eignir</b>	
<b>Fjárfestingar</b>	
Verðbréf með breytilegum tekjum.....	9.521.755.000
Fjárfestingar samtals	<u>9.521.755.000</u>
<b>Aðrar eignir</b>	
Handbært fé.....	500.000
Aðrar eignir alls	<u>500.000</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u><b>9.522.255.000</b></u>
<b>Skuldir</b>	
Hlutdeildarskírteini.....	500.000
Skuldabréf.....	9.521.755.000
	<u>9.522.255.000</u>
<b>Skuldir samtals</b>	<u><b>9.522.255.000</b></u>

# Skýringar

## 1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

### 1.1 Grundvöllur reikningsskila

Efnahagsreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Efnahagurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í íslenskum krónum. Gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum.

Við gerð reikningsskilaanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo að mat þetta sé samkvæmt bestu vitund stjórnenda getur raunverulegt verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynt annað.

### 1.2 Fjárfestingar

Verðbréf með föstum eða breytilegum tekjum sem skráð eru á skipulegum, virkum og verðmyndandi verðbréfamarkaði eru metin á opinberu gengi í lok tímabilsins. Virði annarra verðbréfa með föstum tekjum er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu sem tengist starfseminni. Sértek niðurfærsla er færð telji rekstrarfélag þörf á því.

Hlutabréf sem skráð eru á skipulegum og virkum verðbréfamarkaði eru metin á markaðsverði í lok tímabilsins, þó að teknu tilliti til þess ef markaður er ekki talinn virkur þá er beitt öðrum aðferðum við mat þeirra eigna samanber hér að ofan.

### 1.3 Aðrar eignir

Aðrar eignir eru óframkomin viðskipti og viðskiptakröfur. Aðrar eignir eru metnar á nafnvirði í lok tímabilsins.

### 1.4 Aðrar skuldir

Aðrar skuldir eru óframkomin viðskipti, viðskiptaskuldir og ógreidd umsýsla. Aðrar skuldir eru metnar á nafnvirði í lok tímabilsins.

### 1.5 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af sjóði og samskiptareikningi verðbréfaviðskipta að frádreginni skuld við lánastofnanir.

### 1.6 Skattamál

Fagfjárfestastjóðir eru hluti af sjóðum ALDA sjóða hf. og eru ekki sjálfstæðir skattaðilar. Ávöxtun hvers sjóðs rennur óskipt til viðkomandi hlutdeildarskírteinishafa og því safnast enginn óúthlutaður hagnaður fyrir í sjóðunum. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði bréfanna við innlausn. Hjá lögaðilum telst hagnaður eða tap af hlutdeildarskírteinum til skattskyldra tekna eða frádráttarbærra gjalda óháð innlausn.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti skv. lögum nr. 94/1996. Þeir eru þó ekki undanþegnir fjármagnstekjuskatti í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hérlendis.

## 2. Fjárhagsleg áhættustjórnun

### 2.1 Fjárhagslegir áhættuþættir

Starfsemi sjóðanna hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerninga, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðanna beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum. Stjóðstjórar sjóðanna leitast við að stýra áhættuþáttum meðal annars með virkri stýringu fjármálagerninga þar sem það á við. Nánari upplýsingar um fjárhagslega áhættuþætti má finna í útboðs lýsingum sjóðanna á vefsíðu félagsins [www.aldasjodir.is](http://www.aldasjodir.is).

# Skýringar frh.

## 3. Hlutdeildarskírteini

Í efnahag eru hlutdeildarskírteini að nafnverði 500.000 hlutir á upphafsgengi sjóðsins sem er 1,00.

## 4. Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóða

Meðfylgjandi er greinargerð um breytingar á samsetningu verðbréfasjóðanna.

	Eign	
	14.1.2014	%
<b>REG3A fjármögnun</b>		
Skuldabréfaeign .....	9.521.755.000	99,99%
Handbært fé .....	500.000	0,01%
	<u>9.522.255.000</u>	<u>100,00%</u>

## 5. Fjárfestingar - sjóðir

### Verðbréfaeign:

	Skuldabréf á fyrirtæki	Innlendur fjármála- stofnanir	Hlutabréf	Annað	14.1.2014 Samtals
<b>REG3A fjármögnun</b>					
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl, óskráð á skipulegum verðbréfamarkaði.	9.521.755.000	0	0	0	9.521.755.000
	<u>9.521.755.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.521.755.000</u>

### Hlutfallsleg skipting verðbréfaeignar:

	%	%	%	%	%
<b>REG3A fjármögnun</b>					
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulegum verðbréfamarkaði...	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	<u>100,00%</u>	<u>0,00%</u>	<u>0,00%</u>	<u>0,00%</u>	<u>100,00%</u>

## 6. Skuldabréf

REG3A fjármögnun gefur út skuldabréf. Heildarheimild útgáfu nemur 9.500 millj. kr. og hafa 9.500 millj. kr. verið gefnar út. Skuldabréfið er verðtryggt og ber fasta 3,80% vexti. Fyrsti vaxtadagur var 14. janúar 2014. Höfuðstóll greiðist með 60 jöfnum afborgunum, tvisvar á ári, í fyrsta inn 25. ágúst 2014. Lokagjalddagi skuldabréfsins er 25. febrúar 2044. Allar eignir útgefanda REG3A eru til tryggingar greiðslu skuldabréfsins þar með talið lánasamningur með 1. veðrétti í fasteignasafni.

## 9. REGLUR SJÓÐSINS

## Reglur fagfjárfestasjóðsins REG3A fjármögnunar

### 1. gr.

#### Heiti og rekstarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er REG3A fjármögnun. Rekstarfélag sjóðsins er Alda sjóðir hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt einnig „rekstarfélag“). Alda sjóðir hf. er rekstarfélag verðbréfasjóða og rekur verðbréfasjóði og aðra sjóði um sameiginlega fjárfestingu.

Rekstarfélag sjóðsins er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Rekstarfélagi sjóðsins er heimilt að samþykka fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðili að, en við slíkar aðstæður verður rekstarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs.

### 2. gr.

#### Skýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Sjóður* er REG3A fjármögnun, sem er sjóður um sameiginlega fjárfestingu rekinn af rekstarfélagi verðbréfasjóða, skv. lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, sem rekur verðbréfa-, fjárfestingar- og fagfjárfestasjóði skv. II., III. og IV kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011.
2. *Stofndagur* sjóðsins telst vera sjá dagur sem rekstarfélag sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta skipti.
3. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur, skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Eigendur hlutdeildarskírteina eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og í samræmi við það sem kveðið er á um í reglum þessum. Engin efnisleg réttindi eru tengd eignarhaldi hlutdeildarskírteina sjóðsins að öðru leyti en kveðið er á um í reglum þessum og hlutdeildarskírteinum útgefnum af rekstarfélaginu fyrir hönd sjóðsins til handhafa.
4. *Hrein eign* sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.

### 3. gr.

#### Deildaskipting og ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins eru fjármagnaðar með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 10. gr. reglna sjóðsins og með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala.

Sjóðurinn ber einn ábyrgð á skuldbindingum sínum með þeim eignum sem hann á hverju sinni. Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstarfélag né vörslufyrirtæki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn sjóðnum

og eignum sem tilheyra honum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum sjóðsins haldið aðskildum frá öðrum eignum félagsins og sjóðum á vegum þess. Þá eru greiðsluskyldur sjóðsins aðeins inntar af hendi með eignum sem tilheyra sjóðnum á hverjum tíma. Rekstrarfélag sjóðsins er ekki undir neinum kringumstæðum ábyrgt fyrir greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

#### 4. gr.

##### Fjárfestingarstefna sjóðsins

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir hlutdeildarskírteini með útgáfu skuldabréfa og annarra fjármálagerna. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldabréfa og annarra skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út. Fjárfestingar sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans og mun því greiðslugeta sjóðsins vera háð greiðslugetu mótaðila hans.

Nánar tiltekið mun sjóðurinn fjárfesta í verðtryggðum lánsamningi við Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010. Lánsamningurinn sem sjóðurinn gerir við Reginn atvinnuhúsnæði ehf. er ætlað að standa að baki greiðsluflæðis vegna skuldabréfa sem sjóðurinn mun gefa út. Geta sjóðsins til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð getu Regins atvinnuhúsnæðis ehf. til þess að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum samkvæmt lánsamningi milli aðila.

Sjóðurinn getur á hverjum tíma átt reiðufé.

Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi:

- i) Lánsamningur við Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010
- ii) Innlán fjármálaafyrirtækja og reiðufé

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sjóðsins.

#### 5. gr.

##### Vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagata 9, 600 Akureyri, hér eftir í reglum þessum nefnt vörslufyrirtæki eða vörsluaðili. Rekstrarfélagi er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Verði breytingar á vörslufyrirtæki sjóðsins vísa tilvísanir í reglum þessum jafnframt til þess fyrirtækis sem tekur við skyldum vörslufyrirtækis. Með fyrirvara um ákvæði vörslusamnings skal vörslufyrirtæki tryggja að öllum eignum sjóðsins sé skýrt haldið aðgreindum frá öllum eignum sem tilheyra rekstrarfélaginu, vörslufyrirtækinu, öðrum sjóðum á vegum rekstrarfélagsins og öðrum eignum sem vörsluaðili varslar.

Rekstrarfélag skal greiða þóknun vörslufyrirtækis.

#### 6. gr.

##### Umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknar

Rekstrarfélagið á rétt á þóknun fyrir að annast daglegan rekstur sjóðsins sem og vörslufyrirtækið fyrir að hafa með höndum umsjón með reikningshaldi og vörslu fjármálagerninga hans.

Föst umsýsluþóknun til rekstrarfélags er á ársgrundvelli 0,05% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal sjóðurinn inna hana af hendi mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins er ekki nægjanleg til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma. Frestaðar og ógreiddar þóknunir sjóðsins skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins.

Árleg þóknun vörslufyrirtækisins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar þóknunir sem falla til vegna reksturs og umsýslu sjóðsins s.s. kaup og sölu fjármálagerninga, greiðir sjóðurinn sjálfur.

## 7. gr.

### Útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og verða einungis seld gegn staðgreiðslu kaupverðs. Hlutdeildarskírteinishafi fær kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki; kaupdag, fjölda eininga og kaupverð. Heimilisfang sem tilgreint er í þjóðskrá telst vera heimilisfang hlutdeildarskírteiniseiganda nema rekstrarfélagi sjóðsins sé tilkynnt um annað með sannanlegum hætti. Þeir sem þess óska fá í hendur hlutdeildarskírteini. Rekstrarfélag sjóðsins eða sá aðili sem rekstrarfélagið tilnefnir skal halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum. Allir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og eru hlutdeildarskírteinin staðfesting á tilkalli til eigna sjóðsins.

Rekstrarfélagið hefur frjálst og óskorðað vald til þess að velja og hafna þeim er óska eftir að kaupa hlutdeildarskírteini í sjóðnum, án þess að rökstyðja sína ákvörðun.

Stjórn rekstrarfélags sjóðsins skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Með vísan til 1. mgr. 7. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri en aðrar kröfur gerðar á hendur sjóðnum.

Heildarfjöldi eininga í sjóðnum er 500.000. Sjóðurinn er lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Gengi hvorrar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins.

## 8. gr.

### Innlausn hlutdeildarskírteini

Hlutdeildarskírteini sjóðsins eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélagið hefur heimild til þess að innleysa einingar í sjóðnum hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta eða í heild. Innlausn í slíku tilviki skal þó einungis heimil hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum. Arður á hlutdeildarskírteini er að hámarki 15% á ári hverju og skal bætast við höfuðstól sjóðsins og skila sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki getu sjóðsins til þess að standa við skuldbindingar sínar miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað á hverjum tíma.

## 9. gr.

### Mat á eignum

Grunnmynt sjóðsins er ISK, íslenskar krónur.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tillit til markaðsaðstæðna. Fjármálagerningar sem skráðir eru á skipulegum verðbréfamarkaði skulu metnir samkvæmt dagslokagengi viðkomandi skipulegs verðbréfamarkaðar. Annað skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- i) Skuldabréf, innlán og lánsamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðsól, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- ii) Virði annarra fjármálagerninga skal háð mati rekstrarfélags sjóðsins, undir eftirliti vörslufélags og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

## 10. gr.

### Ráðstöfun greiðslna

Skuldari fjármálagerninga sem sjóðurinn gefur út er sjóðurinn sjálfur. Rekstrarfélag sjóðsins ber ekki ábyrgð á skuldbindingum hans.

Greiðslum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- i) Til greiðslu opinberra gjalda, s.s. stimpilgjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 6. gr. reglna þessa.
- ii) Í samræmi við skilmála skuldbindinga sjóðsins.
- iii) Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur þessar.
- iv) Til greiðslu umfram endurheimta við fullnustu. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa að baki lánsamnings, skuldbréfa eða annarra eigna sjóðsins og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að leitast við að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- v) Afgangsstærðir við slit sjóðsins. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir i)-iv) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst miðað við hámarks arð, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

## 11. gr.

### Útreikningur á innlausnarvirði eininga

Uppreiknað gengi hvernar einingar í sjóðnum er samtala allra innlána í bönkum og sparisjóðum auk verðmæti annarra eigna sjóðsins, sbr. 9. gr., að frádragnum skuldum sjóðsins, svo sem skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýsluþóknunum, innheimtukostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjöldu útgefinna eininga.

Gengi hverrar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð sem bætist við virði hlutdeildarskírteina getur haft áhrif á gengi þeirra. Uppsöfnuð hækkun á gengi hlutdeildarskírteina takmarkast við 15% árlega hækkun, sbr. ákvæði 8. gr.

#### 12. gr.

##### Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

Rekstrarfélagi sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og 90% kröfuhafa miðað við fjárhæð.

#### 13. gr.

##### Slit sjóðsins

Rekstrarfélagið skal tilkynna hlutdeildarskírteinishöfum og Fjármálaeftirlitinu um slit sjóðsins. Ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins.

#### 14. gr.

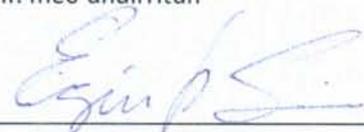
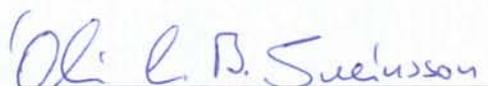
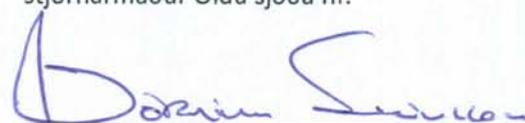
##### Önnur atriði og breytingar á reglum sjóðsins

Rekstrarfélag sjóðsins annaðist undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við lög og reglur. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin eru út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun þeirra fjármálagerna sem sjóðurinn gefur út. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út vegna sjóðsins eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig.

Rekstrarfélag sjóðsins er einu heimilt að gera breytingar á reglum þessum. Slík heimild er þó háð samþykki 90% af eigendum skuldabréfa og annarra skuldaviðurkenninga útgefnum af sjóðnum, miðað við fjárhæð.

Reykjavík, 26. nóvember 2013

Samþykkt af stjórn Öldu sjóða hf. með undirritun

  
\_\_\_\_\_  
Birgir Örn Arnarson  
stjórnarformaður Öldu sjóða hf.  
\_\_\_\_\_  
Egill Þór Sigurðsson  
stjórnarmaður Öldu sjóða hf.  
\_\_\_\_\_  
Dr. Óli Grétar Blöndal Sveinsson  
stjórnarmaður Öldu sjóða hf.  
\_\_\_\_\_  
Þórarinn Sveinsson  
framkvæmdastjóri Öldu sjóða hf.

## 10. SAMANTEKTARSKÝRSLA VIRÐISMATS PWC

Fjármálaeftirlitið  
b.t. Greips Þ. Júlíussonar og Arnfríðar K. Arnardóttur  
Höfðatúni 2,  
105 Reykjavík

**Yfirlýsing vegna gerðar virðismatskýrslu á fasteignum í eigu Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.**

Með verksamningi dagsettum 18. nóvember 2013 var PricewaterhouseCoopers („PwC“) falið að gera sjálfstætt og óháð verðmat á virði fasteignasafns („Fasteignasafnið“) í eigu Regins Atvinnuhúsnæðis ehf. Matið var unnið vegna útgáfu skuldabréfa í flokknum REG3A 14 1 sem fyrirhugað er að taka til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

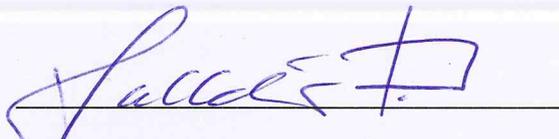
Verðmatið var unnið af Júlíusi Fjeldsted (sérfræðingur á fyrirtækjaráðgjafarsviði, viðskiptafræðingur), Magnúsi G. Eyjólfssyni (sérfræðingur á fyrirtækjaráðgjafarsviði, viðskiptafræðingur) og Grétari Brynjólfssyni (sérfræðingur á fyrirtækjaráðgjafarsviði, BS í verkfræði). Júlíus, Magnús og Grétar eru sérfræðingar í fjármálum fyrirtækja og gerð verðmata hjá PwC.

Undirritaður lýsir því yfir að hvorki PwC né þeir starfsmenn PwC sem ábyrgð báru á verðmatinu eru háðir árangurstengdri þóknun við vinnslu þess. Þá eru þeir starfsmenn PwC, sem að verkefninu komu, á engan hátt fjárhagslega háðir niðurstöðu verkefnisins eða afkomu Regins Atvinnuhúsnæðis, útgefanda REG3A eða rekstrarfélagi útgefanda, ÖLDU sjóða hf.

Undirritaður samþykkir jafnframt að samantektarskýrsla verðmatsins verði birt opinberlega sem hluti af lýsingu REG3A vegna töku skuldabréfaflokksins REG3A 14 1 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

Reykjavík, 7. júlí 2014

f.h. verðmatsaðila



Halldór Þorkelsson  
Sviðsstjóri fyrirtækjaráðgjafar  
PricewaterhouseCoopers

Fyrirtækjaráðgjöf

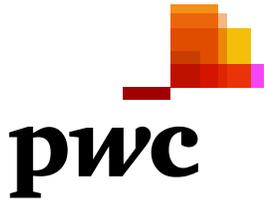
# *Reginn atvinnuhúsnæði hf.*

Samantekt á verðmati á  
fasteignasafni Regins  
atvinnuhúsnæðis ehf.

*Trúnaðarmál*

*Nóvember 2013*





---

Halldór Þorkelsson  
Sviðsstjóri Fyrirtækjaráðgjafar  
Sími: +354 550 5229  
Farsími: +354 840 5229  
halldor.thorkelsson@is.pwc.com

Grétar Brynjólfsson  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5237  
Farsími: +354 840 5237  
gretar.brynjolfsson@is.pwc.com

Júlíus Fjeldsted  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5212  
Farsími: +354 840 5212  
julius.fjeldsted@is.pwc.com

Magnús G. Eyjólfsson  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5243  
Farsími: +354 840 5243  
magnus.eyjolfsson@is.pwc.com

27. nóvember 2013

Í samræmi við samning, dags. 18. nóvember 2013 „Samningur um verðmat á fasteignum Regins atvinnuhúsnæðis ehf. („Fasteignasafnið“) setjum við fram í þessari skýrslu niðurstöður verðmats okkar á fasteignasafni Regins atvinnuhúsnæðis ehf.

**Reginn atvinnuhúsnæði ehf. („Reginn“ eða „félagið“) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC“) framkvæmdi verðmat á tilteknum fasteignum Regins.** Ástæða verðmatsins er áformuð skuldabréfaútgáfa vegna endurfjármögnunar langtímaskulda hjá Reginn.

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Regins lögðu fram. Þau gögn og upplýsingar sem PwC hefur fengið frá fulltrúum Regins, hefur PwC ekki sannreynt sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar og að þær hafi verið veittar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Niðurstöðum samantektarinnar er ætlað að birtast samhliða skráningarlýsingu skuldabréfaútbóðs Fasteignasafnsins. Það skal hins vegar tekið fram að þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðunum eru á engan hátt á ábyrgð PwC.

Virðingarfyllst,

PricewaterhouseCoopers ehf.

---

*PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Ísland*  
*S: 550 5300*

PricewaterhouseCoopers ehf. er hluti af PwC International

## Umfang og upplýsingar

### Atriði

### Efni

#### Umfang

PwC var falið af Regin að verðmeta fasteignasafn félagsins – Fasteignasafnið.

Umræddar eignir eru atvinnuhúsnæði sem hafa þann megintilgang að bjóða leigurymi fyrir verslunar- og þjónustufyrirtæki ásamt sérhæfðu skrifstofurými.

Verðmat eignanna er framkvæmt að beiðni Regins í tengslum við eignvarða skuldabréfaútgáfu Félagsins, þ.e. undirliggjandi eignir mynda veðandlag í tengslum við skuldabréfaútbóðið.

Verðmöt byggja á fyrirliggjandi leigusamningum hvernar fasteignar fyrir sig og áætlunum stjórnenda Regins um kostnað. Forsendur um fjármagnskostnað og ávöxtunarkröfu byggja annars vegar á upplýsingum Íslandsbanka um lánsfjárláskostnað endurfjármögnunarinnar og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.

Verðmatið tekur einnig til þátta sem snerta stöðu einstaka leigutaka, sérstöðu leigusamninga ef það á við og samningsstöðu leigusala varðandi hvert leigurymi í fasteigninni.

Í verðmötunum er horft til ástands og staðsetningar sérhverrar fasteignar. Þá er einnig reynt að meta hversu auðvelt gæt reynt fyrir leigusala að koma eign í útleigu ef núverandi leigusamningi yrði sagt upp.

#### Upplýsingar og gögn

Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð skýrslunnar voru fengin frá Regin og frá opinberum aðilum, sbr. Þjóðskrá Íslands. Stuðst var við upplýsingar frá erlendum upplýsingaveitum.

PwC studdist einkum við samantekt á leigutekjum og kostnaði við rekstur fasteignanna sem byggir á húsaleigusamningum og stjórnendaupplýsingum frá Regin.

Þá voru sérstaklega skoðaðir leigusamningar fyrir valdar eignir í safninu.

# Niðurstaða PwC

## Atriði

## Efni

### Aðferðafræði

Verðmötin eru byggð á núvirtu sjóðstreymislíkani.

Til grundvallar núvirðingu er notuð vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (WACC) og stuðst við CAPM-líkan varðandi ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Sjóðstreymi byggist á leigutekjum að frádregnum kostnaði við rekstur fasteignar.

Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatsmódelisins geta hins vegar tekið breytingum vegna fyrirséðrar aukinnar nýtingar, hækkunar leigu eða breytingu á rekstrarkostnaði, sbr. viðhald.

Allar eignir Fasteignasafnsins eru metnar hver um sig. Ekki er verið að meta virði Regins sem heldur utan um eignirnar, né tekið tillit til þess hagræðis sem felst í eignarhaldi Regins á eignunum. Getur þar einkum verið um að ræða skattalegt hagræði.

### Ávöxtunarkröfur og álag

Vegin ávöxtunarkrafa er metin á bilinu 5,57% - 6,27%

Eiginfjárfkrafa er metin 11,49%

Lánsfjárfkrafa er metin 3,75%

PwC flokkar eignir í þrjá flokka m.t.t. álags ofan á vegna ávöxtunarkröfu:

A – eign = 0% álag

B – eign = 0,35% álag

C – eign = 0,70% álag

### Niðurstaða

Verðmæti Fasteignasafnsins er metið á bilinu 14.777 m.kr. – 15.830 m.kr.

## Yfirlit Fasteignasafns

Heildarvirði fasteignasafnsins er metið á bilinu 14,8 ma.kr. – 15.8 ma.kr.

Fasteign	Verðmat bil m.kr.	Fm / Nýting	Flokkun PwC	Fasteign	Verðmat bil m.kr.	Fm / Nýting	Flokkun PwC
Ármúli 26	248 – 266	908 / 100%	B	Lóuhólar 2-4	475 – 509	2.512 / 97%	B
Bíldshöfði 9	1562 – 1672	4.686 / 100%	B	Lóuhólar 6	267 – 286	1.793 / 100%	B
Borgartún 20	1.067 – 1.146	2.816 / 100%	A	Mörkin 4	418 – 448	2.428 / 100%	B
Borgartún 33	981 – 1.053	3.302 / 100%	A	Reykjavíkurvegur 74	328 – 353	1.920 / 100%	B
Brekkuhús 1	28 – 30	341 / 100%	C	Rofabær 39	174 – 186	958 / 100%	B
Brúarvogur 1-3	1.915 – 2.051	6.938 / 91%	B	Síðumúli 31	64 – 68	175 / 100%	C
Grensásvegur 46	104 – 110	386 / 100%	C	Skúlagata 19	367 – 394	1.781 / 100%	A
Hafnarstræti 83-89	1.675 – 1.793	5.083 / 100%	B	Suðurhraun 1	1.181 – 1.261	7.194 / 100%	C
Hlíðarsmári 11	486 – 521	2.523 / 100%	C	Suðurlandsbraut 14	817 – 877	2.786 / 100%	A
Hraunbær 102A	99 – 103	722 / 100%	C	Vatnagarðar 6	234 – 251	1.673 / 44%	C
Hringbraut 121	475 – 508	1.188 / 100%	B	Vatnagarðar 8	355 – 380	2.214 / 58%	C
Köllunarklettsvegur 4	67 – 71	678 / 100%	B	Vínlandsleið 1	1.215 – 1.307	8.427 / 100%	A
Laugavegur 116	100 – 107	597 / 100%	C	Þverbrekka 8	75 – 79	834 / 100%	C

## Aðferðafræði

## Virði Fasteignasafnsins byggir á núvirtu sjóðstreymislíkani sem grundvallast á núverandi leigusamningum auk áætlana Regins.

### Núvirt sjóðsflæði

- PwC byggir mat sitt á virði Fasteignasafnsins út frá núvirtu sjóðstreymislíkani.
- Núvirt sjóðstreymi sýnir virði eigna byggt á væntu fjárflæði til framtíðar og er núvirðingu fjárflæðisins ætlað að endurspegla tímavirði peninga.
- Til grundvallar núvirðingu fjárflæðis liggur vegin ávöxtunarkrafa fjármagns (WACC). Forsendur ávöxtunarkröfunnar liggja annars vegar í CAPM-módelinu um ávöxtunarkröfu eiginfjár og hins vegar kröfu lánsfjár sem byggir á væntingum félagsins. Fjöldi ára við mat á fasteignunum tekur mið af aldri og viðhaldspörf fasteignar.

### Nettó leigutekjur (e. Net operating income eða NOI)

- Árlegar nettó leigutekjur (NOI) leigutekjur fasteignanna eru metnar á eftirfarandi hátt:

#### Heildar leigutekjur =

- ÷ Fasteignagjöld og tryggingar
- ÷ Viðhald og rekstur fasteigna
- ÷ Stjórnunarkostnaður
- ÷ Afskriftir og niðurfærslur
- ÷ Skattar

#### = Nettó leigutekjur (NOI)

### Samsetning ávöxtunarkröfu

#### CAPM

$$R_e = R_f + \beta_V \times MRP + SSRP$$

#### $R_e$

Ávöxtunarkrafa eigin fjár.

#### $R_f$

Ávöxtunarkrafa án áhættu (ríksibréf).

#### $\beta_V$

Voguð Beta er álagsstuðull á áhættu markaðarins að teknu tilliti til skuldsetningar.

#### MRP

Áhættuálag markaðar umfram áhættulausa vexti.

#### SSRP

Smæðarálag vegna sérstöðu eignar og landsáhættu.

#### WACC

$$WACC = R_e(E/V) + (1+t)(R_d) \times (D/V)$$

#### $E$

Eigið fé.

#### $R_d$

Ávöxtunarkrafa skulda.

#### $D$

Skuldir.

#### $V$

Mat á virði eignar (skuldir + eigið fé).

#### $T$

Skattprósenta.

# Forsendur verðmatslíkans í Fasteignasafni

## Fasteignasafnið – Forsendur PwC

Skuldahlutfall	70%
Lánsfjáarkostnaður	3,75%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	11,49%
Áhættulausir vextir	2,72%
Betagildi (vogað)	1,00
Markaðsálag (MRP)	5%
Smæðarálag (SSRP)	3,75%
Vegin ávöxtunarkrafa	5,57%
Sérstakt álag miðað við flokkun PwC á fasteignum.	A: 0% B: 0,35% C: 0,70%

## Betagildi (vogað)

- PwC metur Betagildið vera 1. Matið byggist á eftirfarandi formúlu:

$$\beta_V = (\beta_0) \times (1 + ((1 - \text{skattprósenta}) \times (\text{skuldir} / \text{eigið fé})))$$

- Óvoguð Beta er byggð á nálgun fyrir fasteignafélög í Evrópu þar sem stuðst er við upplýsingar úr upplýsingagrunni Damodaran. Mat á Betu er einnig byggt á skoðun PwC varðandi leigutaka Fasteignasafnsins.

## Lánsfjáarkostnaður

- Við framkvæmd verðmats á Fasteignasafninu notaðist PwC við 3,75% lánsfjáarkostnað. Áætlun um lánsfjáarkostnað byggir á væntingum félagsins um lánskjör í áformuðu skuldabréfaútboði.

## Álag PwC á fasteign

- PwC metur sérstakt álag ofan á WACC sem byggist á afstöðu til ástands fasteignar, staðsetningar fasteignar og leigutaka í fasteign. PwC flokkar eignir í flokk A, B eða C þar sem A ber ekkert álag eða 0% en C eignir bera hæst álag eða 0,70%.

## Líftími eigna og afskriftir

- Líftími eigna í verðmatslíkani PwC miðast við 50 ár. Við mat á ákveðnum eignum í C-flokki var hins vegar miðað við 30 ára líftíma.
- Afskriftir eigna miðast við líftíma eigna.

## Heimildir

Heimild	Upplýsingar	Slóð
<b>Reginn</b>	Stjórnendaupplýsingar	<a href="http://www.reginn.is">www.reginn.is</a>
<b>Þjóðskrá</b>	Fasteignamat	<a href="http://www.skra.is">www.skra.is</a>
<b>Damodaran</b>	Markaðsálag Beta Smæðarálag	<a href="http://www.damodaran.com">www.damodaran.com</a>
<b>Fjársýsla ríkisins</b>	Vaxtatafla – Áhættulausir vextir	<a href="http://www.bond.is">www.bond.is</a>
<b>Lánamál ríkisins</b>	Vextir – áhættulausir vextir	<a href="http://www.lanamal.is">www.lanamal.is</a>

## 11. ÁRSREIKNINGAR REGINS ATVINNUHÚSNÆÐIS

Reginn atvinnuhúsnæði ehf.  
(áður Reginn A1 ehf.)

Ársreikningur 2013

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar framkvæmdastjóra

Ársreikningur Regins atvinnuhúsnæðis ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Reginn A1 ehf. sameinaðist í upphafi árs félögunum Reginn A2 ehf., Reginn A3 ehf. og Reginn atvinnuhúsnæði ehf. og var nafni félagsins breytt í Reginn atvinnuhúsnæði ehf. í kjölfar þess.

Samkvæmt rekstrarreikningi var hagnaður af rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 1.293 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 5.419 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.216 millj. kr. sem var allt í eigu Regins hf. Ársreikningur Regins atvinnuhúsnæðis ehf. er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn hf. sér um rekstur félagsins.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014 vegna rekstrarársins 2013. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á eigin fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

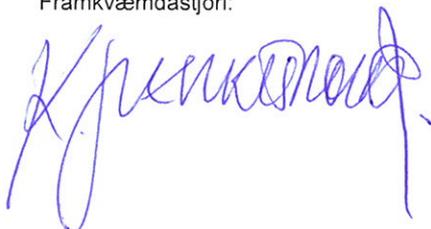
Stjórn og framkvæmdastjóri Regins atvinnuhúsnæðis ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Kópavogi, 29. 11. 2014.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Reginn Atvinnuhúsnæðis ehf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáiast um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

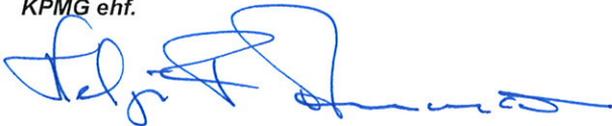
Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 28 / 4 2014.

KPMG ehf.



# Rekstrarreikningur ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		1.296.369	486.042
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 253.166)	( 112.906)
		<u>1.043.203</u>	<u>373.136</u>
Stjórnunarkostnaður .....		( 46.686)	( 43.641)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....</b>		996.517	329.495
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	<u>1.284.066</u>	<u>758.803</u>
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		2.280.583	1.088.298
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Vaxtatekjur .....		4.604	1.177
Vaxtagjöld og verðbætur .....		( 666.074)	( 284.920)
Hrein fjármagnsgjöld .....		( 661.469)	( 283.743)
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		1.619.114	804.555
Tekjuskattur .....	4	( 326.058)	( 160.919)
<b>Hagnaður ársins .....</b>		<u>1.293.056</u>	<u>643.636</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	2013	2012
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	14.483.151	6.624.102
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	6	62.201	14.162
Kröfur á tengda aðila .....	11	0	3.512
Handbært fé .....		8.897	10.399
Veltufjármunir		71.098	28.073
<b>Eignir samtals</b>		<b>14.554.249</b>	<b>6.652.175</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....		1.216.050	508.000
Varasjóðir .....		1.632.217	473.512
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		2.226.488	532.271
Óraðstafað eigið fé .....		344.696	0
Eigið fé	7	5.419.451	1.513.783
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	4.396.383	1.858.613
Tekjuskattsskuldbinding .....	9	605.613	150.921
Langtímaskuldir		5.001.996	2.009.534
Vaxtaberandi skuldir .....	8	3.377.171	1.187.602
Ógreitt kaupverð fasteigna .....		0	153.976
Skuld við tengda aðila .....	11	440.732	1.745.791
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	10	314.900	41.489
Skammtímaskuldir		4.132.803	3.128.858
<b>Skuldir samtals</b>		<b>9.134.799</b>	<b>5.138.392</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>14.554.249</b>	<b>6.652.175</b>



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Reginn atvinnuhúsnæði ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins atvinnuhúsnæðis ehf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi Regins hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeignum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 4. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,1% (2012:20,0%).

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2013	2012
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.619.114	804.555
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0% ( 323.823)	20,0% ( 160.911)
Áhrif samsköttunar .....	0,1% ( 2.231)	0,0% 0
Annað .....	0,0% ( 4)	0,0% ( 8)
Virkur tekjuskattur .....	20,1% ( 326.058)	20,0% ( 160.919)

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2013	2012
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða 1.1 .....	5.958.763	3.801.045
Áhrif samruna .....	3.428.874	0
Keypt á árinu .....	2.312.404	2.157.718
Staða 31.12. ....	11.700.041	5.958.763
<b>Matsbreyting</b>		
Staða 1.1 .....	665.339	( 93.464)
Áhrif samruna .....	833.705	0
Matsbreyting ársins .....	1.284.066	758.803
Staða 31.12. ....	2.783.110	665.339
Bókfært verð 31.12 .....	14.483.151	6.624.102

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum móðurfélagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

#### Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 14.483 millj. kr. í árslok. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 10.089 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 15.632 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir, frh.

#### Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 7.774 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 433 millj. kr. í árslok 2013.

### 6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2013	2012
Viðskiptakröfur .....	45.046	12.288
Aðrar skammtímakröfur .....	17.155	1.874
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	62.201	14.162

### 7. Eigið fé

#### (i) Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 1.216 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### (ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

#### (iii) Lögbundinn varasjóður

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutafé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutafé í félaginu.

#### (iv) Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

#### Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Varasjóðir	Matsbreyting fjárfestingar- eignar	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 31.12.2012 .....	508.000	473.512	532.271	0	1.513.783
Áhrif samruna .....	708.050	998.111	666.964	240.487	2.613.612
Eigið fé 1.1.2013 .....	1.216.050	1.471.623	1.199.235	240.487	4.127.395
Hagnaður ársins .....			1.027.253	264.803	1.292.056
Framlag í lögbundinn varasjóð .....		160.594		( 160.594)	0
Eigið fé 31.12.2013 .....	1.216.050	1.632.217	2.226.488	344.696	5.419.451

Varasjóðir greinast þannig:

	2013	2012
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....	1.328.204	362.147
Lögbundinn varasjóður .....	304.013	111.365
Varasjóðir alls .....	1.632.217	473.512

## Skýringar, frh.:

### 8. Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	2013	2012
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum .....	7.773.554	3.046.215
Næsta árs afborganir .....	( 159.502)	( 49.550)
Skammtímalán .....	( 3.217.669)	( 1.138.052)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>4.396.383</u>	<u>1.858.613</u>

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Vextir 2013	Eftirstöðvar 2013	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	4,90%	4.555.885	4,90%	1.908.163
Skuldir í ISK, óverðtryggð .....	7,35%	<u>3.217.669</u>	7,50%	<u>1.138.052</u>
Vaxtaberandi skuldir .....		<u>7.773.554</u>		<u>3.046.215</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu ár:

	2013	2012
Afborganir 2013 .....	0	49.550
Afborganir 2014 .....	159.502	50.943
Afborganir 2015 .....	986.376	264.576
Afborganir 2016 .....	708.420	343.037
Afborganir 2017 .....	77.518	32.498
Afborganir 2018 .....	80.079	32.498
Afborganir síðar .....	<u>2.543.990</u>	<u>1.135.061</u>
	<u>4.555.885</u>	<u>1.908.163</u>

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	159.502	49.550
Skammtímalán .....	<u>3.217.669</u>	<u>1.138.052</u>
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>3.377.171</u>	<u>1.187.602</u>

Í byrjun árs 2014 voru allar skuldir félagsins endurfjármagnaðar með verðtryggðu láni til 30 ára með 3,85% föstum vöxtum. Með lántökunni voru greiddar upp allar skammtímalánalínur félagsins.

### 9. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

(Tekjuskattsskuldbinding) -eign 1.1. ....	( 150.921)	359
Áhrif samruna .....	( 174.325)	0
Áhrif samsköttunar .....	45.691	9.639
Tekjuskattur ársins .....	( 326.058)	( 160.919)
Tekjuskattsskuldbinding 31.12. ....	( 605.613)	( 150.921)

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 627.020)	( 165.522)
Viðskiptakröfur .....	2.115	1.040
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	<u>19.292</u>	<u>13.561</u>
Tekjuskattsskuldbinding 31.12. ....	( 605.613)	( 150.921)

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

## Skýringar, frh.:

### 10. Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2013	2012
Viðskiptaskuldir .....	146.195	15.955
Áfallnir ógreiddir vextir .....	166.144	5.223
Ýmsar aðrar skammtímaskuldir .....	2.561	20.311
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	314.900	41.489

### 11. Tengdir aðilar

#### **Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Á öðrum ársfjórðungi á árinu 2013 seldi Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf. 25% eignarhlut sinn í Reginn hf. og telst Landsbankinn hf. og dótturfélög hans því ekki til tengdra aðila í árslok 2013.

Viðskipti við Landsbankann hf. og dótturfélög miðast við fyrstu fimm mánuði ársins 2013.

#### **Viðskipti við tengda aðila**

##### **Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:**

Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	0	10.399
Krafa á Landsbankinn ehf .....	0	3.512
Skuld við móðurfélagið .....	( 440.732)	( 1.745.791)
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	0	( 3.046.215)
Skuld við Landsbankann hf., ógreiddir áfallnir vextir .....	0	( 5.223)

##### **Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:**

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	414	663
Aðkeypt þjónusta frá móðurfélagi .....	( 46.686)	( 47.979)
Vaxtagjöld af skuld við móðurfélag .....	( 185.950)	0
Vaxtagjöld og verðbætur af lánum hjá Landsbankanum hf. ....	( 216.879)	( 283.594)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Skýringar, frh.:

12. Áhrif samruna

Reginn A1 ehf. sameinaðist í upphafi árs félögunum Reginn A2 ehf., Reginn A3 ehf. og Reginn atvinnuhúsnæði ehf. og var nafni félagsins breytt í Reginn atvinnuhúsnæði ehf. í kjölfar þess. Áhrif samrunas á efnahagsreikning 1.1.2013 greinist þannig:

	Reginn atvinnu- húsnæði ehf. fyrir samruna	Áhrif samruna	Reginn atvinnu- húsnæði ehf. eftir samruna
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	6.624.102	4.262.579	10.886.681
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	14.162	21.288	35.450
Krafa á Landsbankann hf. ....	3.512	1.528	5.040
Handbært fé .....	10.399	33.341	43.740
Veltufjármunir	28.073	56.157	84.230
<b>Eignir samtals</b>	<b>6.652.175</b>	<b>4.318.736</b>	<b>10.970.911</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	508.000	708.050	1.216.050
Varasjóðir .....	473.512	998.111	1.471.623
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	532.271	666.964	1.199.235
Óráðstafað eigið fé .....	0	240.487	240.487
Eigið fé	1.513.783	2.613.612	4.127.395
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	1.858.613	1.735.362	3.593.975
Tekjuskattsskuldbinding .....	150.921	174.326	325.247
Langtímaskuldir	2.009.534	1.909.688	3.919.222
Vaxtaberandi skuldir .....	1.187.602	74.141	1.261.743
Ógreitt kaupverð fasteigna .....	153.976	0	153.976
Skuldir við tengda aðila .....	1.745.791	( 302.517)	1.443.274
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	41.489	23.812	65.301
Skammtímaskuldir	3.128.858	( 204.564)	2.924.294
Skuldir samtals	5.138.392	1.705.124	6.843.516
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>6.652.175</b>	<b>4.318.736</b>	<b>10.970.911</b>

Reginn A1 ehf.  
Ársreikningur 2012

Reginn A1 ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 521009-1010

# Efnisyfirlit

---

	bis.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Regins A1 ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Hagnaður varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 644 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 1.514 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 508 millj. kr. sem var allt í eigu Regins atvinnuhúsnæði ehf. sem er dótturfélag Regins hf. Ársreikningur Regins A1 ehf. er hluti af samstæðuársreikningi Regins hf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn hf. sér um rekstur félagsins.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012. Vísað er til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, efnahag þess 31. desember 2012 og breytingu á eigin fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

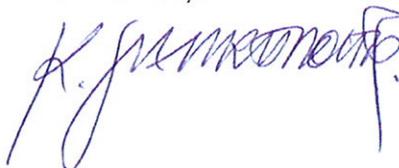
Stjórn og framkvæmdastjóri Regins A1 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

Kópavogi, 15. mars 2013.

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Regins A1 ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Reginn A1 ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álitum sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 15. mars 2013.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		486.042	309.622
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	112.906)	( 133.367)
		<u>373.136</u>	<u>176.255</u>
Stjórnunarkostnaður .....	(	43.641)	( 16.609)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> .....		329.495	159.646
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	758.803	( 93.464)
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		1.088.298	66.182
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld):</b>			
Vaxtatekjur .....		1.177	1.908
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	284.920)	( 202.178)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	283.743)	( 200.270)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b> .....		804.555	( 134.088)
Tekjuskattur .....	4	( 160.919)	24.883
<b>Hagnaður (tap) ársins</b> .....		<u>643.636</u>	<u>( 109.205)</u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	6.624.102	3.707.581
Langtímakröfur .....		0	1.233
Tekjuskattseign .....	9	0	359
Fastafjármunir		<u>6.624.102</u>	<u>3.709.173</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	6	12.929	12.138
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....		1.233	1.258
Krafa á tengda aðila .....		3.512	227.933
Handbært fé .....		10.399	74.907
Veltufjármunir		<u>28.073</u>	<u>316.236</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>6.652.175</u>	<u>4.025.409</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		508.000	485.500
Varasjóður .....		473.512	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		532.271	339.647
Eigið fé	7	<u>1.513.783</u>	<u>825.147</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	1.858.613	2.763.369
Ógreitt kaupverð fasteigna .....		0	24.000
Tekjuskattsskuldbinding .....	9	150.921	0
Langtímaskuldir		<u>2.009.534</u>	<u>2.787.369</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	8	1.187.602	331.843
Ógreitt kaupverð fasteigna .....		153.976	52.696
Skuld við tengda aðila .....	11	1.745.791	0
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	10	41.489	28.354
Skammtímaskuldir		<u>3.128.858</u>	<u>412.893</u>
Skuldir samtals		<u>5.138.392</u>	<u>3.200.262</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>6.652.175</u>	<u>4.025.409</u>



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Reginn A1 ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins atvinnuhúsnæðis ehf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi Regins hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeirri framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeignum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímenn.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræð niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 4. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 20,0% (2011:18,6%).

Virkur tekjuskattur greinist þannig:		2012		2011
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt .....		804.555		( 134.088)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skatthlutfalli .....	20,0%	160.911	20,0%	26.818
Áhrif samsköttunar við Landsbankann hf. ....	0,0%	0	( 1,4%)	( 1.934)
Annað .....	( 0,0%)	8	( 0,0%)	( 1)
Virkur tekjuskattur .....	( 20,0%)	160.919	18,6%	24.883

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2012	2011
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða 1.1 .....	3.801.045	2.551.934
Keypt á árinu .....	2.157.718	2.201.529
Selt á árinu .....	0	( 952.418)
Staða 31.12. ....	5.958.763	3.801.045
<b>Matsbreyting</b>		
Staða 1.1 .....	( 93.464)	0
Matsbreyting ársins .....	758.803	( 93.464)
Staða 31.12. ....	665.339	( 93.464)
Bókfært verð 31.12 .....	6.624.102	3.707.581

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvesti.

#### Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða nam 6.624 millj. kr. í árslok. Fasteignamat fasteigna og lóða nam í árslok samtals 4.279 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 6.933 millj. kr.

Skýringar, frh.:

**5. Fjárfestingareignir, frh.**

**Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 3.046 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskottskvaðir að fjárhæð 134 millj. kr. í árslok 2012.

**6. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur**

Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptakröfur .....	11.055	11.880
Aðrar skammtímakröfur .....	1.874	258
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur alls .....	12.929	12.138

**7. Eigið fé**

*(i) Hlutafé*

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 508 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

*(ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár*

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur seilt.

*(iii) Lögbundinn varasjóður*

Lögbundinn varasjóður er stofnaður í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 sem kveða á um að minnst 10% hagnaði félagsins, sem er ekki ráðstafað til lækkunar á tapi fyrri ára eða lagt í aðra sjóði í samræmi við lög, skuli leggja í varasjóð þar til virði sjóðsins nemur 10% af hlutafé í félaginu. Þegar þeim mörkum hefur verið náð skal framlag í varasjóð vera minnst 5% þar til virði hans nemur fjórðungi af hlutafé í félaginu.

*(iv) Matsbreyting fjárfestingareigna*

Matsbreyting fjárfestingareigna að frádregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

**Yfirlit um eiginfjárreikninga**

	Hlutafé	Varasjóður	Matsbreyting fjárfestingar- eignar	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2012 .....	485.500	339.647	0		825.147
Innborgað hlutafé .....	22.500	22.500			45.000
Hagnaður ársins .....			532.271	111.365	643.636
Framlag í lögbundinn varasjóð .....		111.365		( 111.365)	0
Eigið fé 31.12.2012 .....	508.000	473.512	532.271	0	1.513.783
Varasjóður greinist þannig:				<b>2012</b>	<b>2011</b>
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár .....				362.147	339.647
Lögbundinn varasjóður .....				111.365	0
Varasjóður alls .....				473.512	339.647

Skýringar, frh.:

**8. Vaxtaberandi skuldir**

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:

	2012	2011
Vaxtaberandi langtímaskuldir með veði í fjárfestingareignum .....	3.046.215	2.834.172
Næsta árs afborganir .....	( 49.550)	( 70.803)
Skammtímalán .....	( 1.138.052)	( 70.803)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	<u>1.858.613</u>	<u>2.763.369</u>

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Vextir 2012	Eftirstöðvar 2012	Vextir 2011	Eftirstöðvar 2011
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	4,90%	1.908.163	5,30%	2.834.172
Skuldir í ISK, óverðtryggð .....	7,50%	1.138.052		0
Vaxtaberandi skuldir .....		<u>3.046.215</u>		<u>2.834.172</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig á næstu ár:

	2012	2011
Afborganir 2012 .....	0	70.803
Afborganir 2013 .....	49.550	70.803
Afborganir 2014 .....	50.943	70.803
Afborganir 2015 .....	264.576	70.803
Afborganir 2016 .....	343.037	70.803
Afborganir 2017 .....	32.498	70.803
Afborganir síðar .....	<u>1.167.559</u>	<u>2.409.354</u>
	1.908.163	2.834.172

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	49.550	70.803
Skammtímalán .....	1.138.052	0
Yfirdráttarlán .....	0	261.040
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>1.187.602</u>	<u>331.843</u>

**9. Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattseign (-skuldbinding) félagsins greinist þannig:

Tekjuskattseign í ársbyrjun .....	359	9.033
Áhrif samsköttunar .....	9.639	( 33.557)
Tekjuskattur ársins .....	( 160.919)	24.883
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í árslok .....	<u>( 150.921)</u>	<u>359</u>

(Tekjuskattsskuldbinding) -eign skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 165.522)	( 2.583)
Viðskiptakröfur .....	1.040	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	13.561	2.942
(Tekjuskattsskuldbinding) -eign í árslok .....	<u>( 150.921)</u>	<u>359</u>

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

Skýringar, frh.:

**10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir**

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	2012	2011
Viðskiptaskuldir .....	15.955	10.637
Áfallnir ógreiddir vextir .....	5.223	8.333
Aðrar skammtímaskuldir .....	20.310	9.384
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	41.488	28.354

**11. Tengdir aðilar**

**Skilgreining tengdra aðila**

Móðurfélag félagsins og systurfélag félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

**Tengdir aðilar með veruleg áhrif**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félag sem þessir aðilar eru tengdir.

**Viðskipti við stjórnendur**

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

**Viðskipti við tengda aðila**

**Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:**

Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	10.399	74.907
Krafa á Landsbankinn ehf. ....	3.512	33.557
Skuld við Reginn hf. ....	( 1.745.791)	( 194.376)
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir .....	( 3.046.215)	( 3.095.212)
Skuld við Landsbankann hf., ógreiddir áfallnir vextir .....	( 5.223)	( 8.333)

**Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:**

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	663	1.908
Aðkeypt þjónusta frá Reginn hf. ....	( 47.979)	( 8.221)
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. ....	( 283.594)	( 202.178)

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

Reginn A1 ehf.  
Ársreikningur 2011

Reginn A1 ehf.  
Hagasmára 1  
201 Kópavogur

kt. 521009-1010

# Efnisyfirlit

---

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur Regins A1 ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Tilgangur félagsins er sá að annast umsýslu og rekstur fasteigna. Í því felst að félagið mun m.a. leigja út og eða selja fasteignir, auk þess að vinna að uppbyggingu einstakra verkefna.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu að fjárhæð 109 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok nam 825 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 486 millj. kr. sem var allt í eigu Regins atvinnuhúsnæðis ehf., dótturfélags Landsbankans hf.

Enginn starfsmaður starfaði hjá félaginu á árinu en Reginn ehf. sér um rekstur félagsins. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðuársreikningi Landsbankans hf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

## Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2011, efnahag þess 31. desember 2011 og breytingu á eigin fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn geymi glögggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Regins A1 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Kópavogi, 12 / 9 2012

Í stjórn félagsins:



Framkvæmdastjóri:



# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Regins A1 ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Reginn A1 ehf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2011, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 12 / 9 2012

KPMG ehf.



# Rekstrarreikningur ársins 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld:</b>			
Leigutekjur .....		309.622	128.963
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	(	133.367)	( 81.058)
		<u>176.255</u>	<u>47.905</u>
Stjórnunarkostnaður .....	(	16.609)	( 14.622)
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði og matsbreytingu fjárfestingareigna .....</b>		159.646	33.283
Matsbreyting fjárfestingaeigna .....	5 (	93.464)	0
<b>Hagnaður fyrir fjármagnsliði .....</b>		66.182	33.283
Vaxtatekjur .....		1.908	2.158
Vaxtagjöld og verðbætur .....	(	202.178)	( 86.969)
Hrein fjármagnsgjöld .....	(	200.270)	( 84.811)
<b>Tap fyrir tekjuskatt .....</b>	(	134.088)	( 51.528)
Tekjuskattur .....	4	<u>24.883</u>	<u>10.175</u>
<b>Tap ársins .....</b>	(	<u>109.205</u> )	( <u>41.353</u> )

# Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	3.707.581	2.551.934
Langtímakröfur .....		1.233	0
Tekjuskattseign .....	9	359	9.033
Fastafjármunir		<u>3.709.173</u>	<u>2.560.967</u>
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur .....	6	12.138	10.176
Næsta árs afborgun langtímakrafna .....		1.258	0
Krafa á tengda aðila .....	11	227.933	0
Handbært fé .....		74.907	34.734
Veltufjármunir		<u>316.236</u>	<u>44.910</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>4.025.409</u>	<u>2.605.877</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutafé .....		485.500	251.000
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár .....		339.647	214.352
Eigið fé	7	<u>825.147</u>	<u>465.352</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	8	2.763.369	2.005.641
Ógreitt kaupverð fasteigna .....		24.000	36.000
Langtímaskuldir		<u>2.787.369</u>	<u>2.041.641</u>
Vaxtaberandi skuldir .....	8	331.843	50.255
Ógreitt kaupverð fasteigna .....		52.696	12.000
Skuld við tengda aðila .....	11	0	9
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir .....	10	28.354	36.620
Skammtímaskuldir		<u>412.893</u>	<u>98.884</u>
Skuldir samtals		<u>3.200.262</u>	<u>2.140.525</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>4.025.409</u>	<u>2.605.877</u>



# Skýringar

---

## 1. Félagið

Reginn A1 ehf. hefur aðsetur að Hagasmára 1 í Kópavogi.

Félagið er dótturfélag Regins atvinnuhúsnæðis ehf. sem hefur lögheimili að Hagasmára 1 í Kópavogi. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins sem er hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingar og útleigu fasteigna á Íslandi.

## 2. Reikningsskilaaðferðir

### a. *Grundvöllur reikningsskilanna*

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Hann er gerður í íslenskum krónum og byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði.

### b. *Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill*

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

### c. *Mat og ákvarðanir*

Gerð ársreikningsins í samræmi við ársreikningalög 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 í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í skýringu 5 um mat á fjárfestingaeygnum.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

### a. *Fjárfestingareignir*

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem eru tilkomin til að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

### b. *Innlausn tekna*

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

### c. *Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur*

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

### d. *Handbært fé*

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### e. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggir á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er hærra en skattverð þeirra.

Reiknuð skatteign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

### 4. Tekjuskattur

Virkt tekjuskattshlutfall félagsins á árinu var 18,6% (2010:19,7%).

Virkur tekjuskattur greinist þannig:	2011		2010	
Tap fyrir tekjuskatt .....	(	134.088)	(	51.528)
Tekjuskattur samkvæmt gildandi skattshlutfalli .....	20,0%	26.818	18,0%	9.275
Áhrif breytinga á tekjuskattshlutfalli .....	(	1,4%) ( 1.934)	1,8%	903
Annað .....	(	0,0%) ( 1)	(	0,0%) ( 3)
Virkur tekjuskattur .....	18,6%	24.883	19,7%	10.175

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	2011	2010
<b>Kostnaðarverð</b>		
Staða 1.1 .....	2.551.934	1.522.000
Keypt á árinu .....	2.201.529	1.029.934
Selt á árinu .....	( 952.418)	0
Staða 31.12. ....	3.801.045	2.551.934
<b>Matsbreyting</b>		
Matsbreyting ársins .....	( 93.464)	0
Staða 31.12. ....	( 93.464)	0
Bókfært verð 31.12. ....	3.707.581	2.551.934

#### Helstu forsendur

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að vera frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 (IAS). Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Mat á fjárfestingareignum er framkvæmt af starfsmönnum félagsins. Áætlað tekjuflæði þeirra tekur aðallega mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi við áætlun tekna eftir lok leigutíma er miðað við markaðsleigu sambærilegra eigna. Áætluð rekstrargjöld og viðhald þeirra er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

#### Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða nam 3.707 millj. kr. í árslok. Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 3.322 millj. kr. Á sama tíma var brunabótamat fasteigna félagsins 4.788 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir, frh.

#### **Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar**

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess að fjárhæð 2.834 millj. kr.

Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 102 millj. kr. í árslok 2011.

### 6. Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur

Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur greinast þannig:

	2011	2010
Viðskiptafröfur .....	11.880	8.053
Aðrar skammtímafröfur .....	258	2.123
Viðskipta- og aðrar skammtímafröfur alls .....	12.138	10.176

### 7. Eigið fé

#### (i) Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 486 millj. kr. og fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hver hlutur er ein króna að nafnverði.

#### (ii) Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt til umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um einkahlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum í arð. Yfirverði umfram 25% af nafnverði hlutfjár getur félagið ráðstafað.

#### Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur hlutfjár	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2011 .....	251.000	214.352	0	465.352
Innborgað hlutfé .....	234.500	234.500		469.000
Tap ársins .....			( 109.205)	( 109.205)
Jafnað á móti yfirverðsreikningi .....		( 109.205)	109.205	0
Eigið fé 31.12.2011 .....	485.500	339.647	0	825.147

### 8. Vaxtaberandi skuldir

Í þessari skýringu eru upplýsingar um samningsbundin ákvæði vaxtaberandi skulda félagsins, sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði.

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig:	2011	2010
Vaxtaberandi skuldir með veði í fjárfestingareignum .....	2.834.172	2.048.700
Næsta árs afborganir .....	( 70.803)	( 43.059)
Vaxtaberandi langtímaskuldir samkvæmt efnahagsreikningi .....	2.763.369	2.005.641

Vaxtaberandi skuldir greinast þannig eftir gjaldmiðlum:

	Vextir	Eftirstöðvar 2011	Eftirstöðvar 2010
Skuldir í ISK, verðtryggð .....	5,3%	2.834.172	2.048.700

## Skýringar, frh.:

### 8. Vaxtaberandi skuldir, frh.

Afborganir af langtímalánum greinast þannig á næstu ár:	2011	2010
Afborganir 2011 .....	-	43.059
Afborganir 2012 .....	70.803	45.955
Afborganir 2013 .....	70.803	45.955
Afborganir 2014 .....	70.803	45.955
Afborganir 2015 .....	70.803	1.418.970
Afborganir 2016 .....	70.803	23.528
Afborganir síðar .....	2.480.157	425.278
	<u>2.834.172</u>	<u>2.048.700</u>

Vaxtaberandi skammtímaskuldir greinast þannig:

Næsta árs afborganir .....	70.803	43.059
Yfirdráttarlán .....	261.040	7.196
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls .....	<u>331.843</u>	<u>50.255</u>

### 9. Tekjuskattseign

Tekjuskattseign félagsins greinist þannig:

Tekjuskattseign (-skuldbinding) í ársbyrjun .....	9.033	( 1.142)
Áhrif samsköttunar .....	( 33.557)	0
Reiknaður tekjuskattur ársins .....	24.883	10.175
Tekjuskattseign í árslok .....	<u>359</u>	<u>9.033</u>

Tekjuskattseign skiptist á eftirfarandi lið í efnahagsreikningi:

Fjárfestingareignir .....	( 2.583)	( 13.262)
Yfirfæranlegt skattalegt tap .....	2.942	22.295
Tekjuskattseign í árslok .....	<u>359</u>	<u>9.033</u>

Félagið er samskattað með móðurfélaginu.

### 10. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Viðskiptaskuldir .....	10.637	2.034
Áfallnir ógreiddir vextir .....	8.333	32.473
Aðrar skammtímaskuldir .....	9.384	2.113
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals .....	<u>28.354</u>	<u>36.620</u>

### 11. Tengdir aðilar

#### Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

#### Tengdir aðilar með veruleg áhrif

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnarmenn eða félög sem þessir aðilar eru tengdir.

#### Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

**11. Tengdir aðilar, frh.**

***Viðskipti við tengda aðila***

***Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:***

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Bankainnstæður hjá Landsbankanum hf. ....	74.907	34.734
Krafa á Reginn ehf. ....	27.000	0
Krafa á Reginn ÞR1 ehf. ....	167.376	0
Krafa á Landsbankann hf. ....	33.557	0
Skuld við Reginn ehf. ....	0	9
Skuld við Landsbankann hf., vaxtaberandi skuldir ....	3.095.212	2.048.700
Skuld við Landsbankann hf., ógreiddir áfallnir vextir ....	8.333	32.473

***Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengdan aðila:***

Vaxtatekjur af bankainnstæðum hjá Landsbankanum hf. ....	1.908	2.158
Aðkeypt þjónusta frá Reginn ehf. ....	8.221	9.000
Vaxtagjöld og verðbætur við Landsbankann hf. ....	202.178	85.570

Öll viðskipti við tengda aðila eru á armslengdar grundvelli.

## 12. SAMÞYKKTIR REGINS ATVINNUHÚSNÆÐIS

## SAMÞYKKTIR FYRIR REGINN ATVINNUHÚSNÆÐI EHF.

### I. Nafn, heimili og tilgangur félags

#### 1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Reginn atvinnuhúsnæði ehf.

#### 2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, í Kópavogi.

#### 3. gr.

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

### II. kafli

#### Hlutafé félagsins, hlutaskrá, forkaupsréttur, ofl.

#### 4. gr.

Hlutafé félagsins er 1.216.050.000 kr., einn milljarður tvö hundruð og sextán milljónir og fimmtíu þúsund krónur. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði eða margfeldi þar af. Hlutir skulu hljóða á nafn.

#### 5. gr.

Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Hluthafafundur skal taka ákvörðun um skilmála hlutafjäreignar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 25. og 26. gr. laga um einkahlutafélög. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkingu hlutafjár.

Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkingu eða lækkingu hlutafjár í gerðarbók.

#### 6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá lögum samkvæmt.

#### 7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega eða þau hafa verið færð í gerðabók einkahlutafélagsins.

Hluthafar félagsins hafa forkaupsrétt að föllum hlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja vikna frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Má eigi líða meira en ein vika frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Nýti hluthafar ekki forkaupsrétt sinn hefur hluthafi heimild til að selja hluti sína þeim sem hann vill

Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

Ef einkahlutafélag, sem er skráð í eigu fleiri en eins aðila, kemst á hendur eins aðila skal tilkynna það hlutafélagaskrá það.

### **III. kafli** **Eigin hlutir félags.**

#### 8. gr.

Félagið má ekki eiga meira en 10% af eigin hlutafé. Eignist félagið meira en 10% af eigin hlutafé skal það selt innan sex mánaða. Reynist ekki unnt að selja það hlutafé sem umfram er skal hlutafé félagsins lækkað.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

#### 9. gr.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

### **IV. kafli** **Hluthafafundir**

#### 10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

#### 11. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok apríl ár hvert. Sé hluthafi einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir, sbr. 59. gr. ehfl. og skrá þær í gerðabók sbr. 55. gr. ehfl.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður með sannanlegum hætti innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um einkahlutafélög.

Sé hluthafi einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum, og skráir ákvarðanir í gerðabók.

#### 12. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst 14 daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri

fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara.

### 13. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverri krónu í hlutafé.

Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta tilgangi félagsins að verulegu leyti,
- d. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

### 14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

Verði hluthafi einn í félaginu skal hann taka ákvarðanir samkvæmt 59. gr. laga um einkahlutafélög.

### 15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum. Sé hluthafi einn skráir hann ákvarðanir í gerðabók.

## V. kafli Félagsstjórn

### 16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur aðalmönnum séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn eða tveir menn skal jafnframt kjörin a.m.k. einn varamaður til sama tíma. Skipi stjórnina þrjú menn er ekki þörf á að kjósa varamann/menn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskriftir meirihluta stjórnar skuldbinda félagið. Stjórnarfundir eru lögmatir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl



atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.

17. gr.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

**VI. kafli**

**Framkvæmdastjóri**

18. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Skipi einn maður stjórnina getur hann jafnframt verið framkvæmdastjóri, sbr. 41. gr. laga um einkahlutafélög. Stjórn félagsins skal setja verklagsreglur sem kveða á um skiptingu starfa milli stjórnar og framkvæmdastjóra.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

**VII. kafli**

**Ársreikningar, endurskoðun o.fl.**

19. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag. Skal hann rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

20. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en 2 vikum fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

**IX. kafli**

**Breytingar á samþykktum**

22. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 68. gr. laga um einkahlutafélög.

## **X. kafli** **Slit félags**

23. gr.

Með tillögur um slit félagsins eða sameiningu þess við annað félag skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Hluthafafundur skal kjósa tvo menn í skilanevnd sem fer með slit félagsins í samræmi við ákvæði laga.

## **XI. kafli** **Almenn ákvæði**

24. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt á hluthafafundi þann 11. júní 2013.



Helgi S. Gunnarsson kt. 070960-2819