

Endanlegir skilmálar

REITIR151244

gefnir út af Reitum fasteignafélagi hf. í samræmi við

70.000.000.000 kr.

útgáfuramma skuldabréfa

dagsettan 3. desember 2015

Gengi: 102,4443

Útgáfudagur: 6. febrúar 2017

8. útgáfa

(„skuldabréfin“)

Þessir lokaskilmálar hafa verið gerðir í samræmi við 45. grein laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og verður að lesa þá í samhengi við grunnlýsingu útgefanda dagsetta 6. júní 2016 og þá viðauka sem gerðir geta verið við grunnlýsinguna ásamt þeim skjölum sem felld eru inn í grunnlýsinguna eða viðaukana með tilvísun (einnig „grunnlýsingin“). Grunnlýsingin er birt í tengslum við 70.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa Reita fasteignafélags hf.

Grunnlýsinguna og alla mögulega viðauka hennar er að finna á vefsíðu útgefanda, reitir.is/fjarfestar. Eingöngu er hægt að fá allar nauðsynlegar upplýsingar um útgefanda og skuldabréf útgefin af honum með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. Samantekt í tengslum við útgáfu skuldabréfanna er að finna í hluta IV í endanlegum skilmálum þessum.

Hluti 1: Skilmálar

1 Útgefandi

Reitir fasteignafélag hf.

Kennitala: 711208-0700

Heimilisfang: Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, Ísland

Sími: +354 575 9000

Vefsíða: www.reitir.is

2 Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill

Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum. Gefin eru nú út skuldabréf fyrir 780.000.000 kr. en áður hafa verið gefin út og tekin til víðskipta skuldabréf að fjárhæð 32.305.200.000 kr. Er heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki 50.000.000.000 kr. Skuldabréfin eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum.

3 Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi (einnig „verðbréfamiðstöð“).

Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á samkvæmt endanlegum skilmálum hvers skuldabréfs fyrir sig, á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Greiðslur verða greiddar í samræmi við skráða eign skuldabréfaeiganda einum degi fyrir hvern gjalddaga.

Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum (ef við á). Útgefandi ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokkinum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram.

Skuldabréfin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

4 Staða

Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag samanber hluta III hér á eftir. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu þannig á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

5 Endurgreiðsla höfuðstóls

Greiðsla höfuðstóls skal vera með jafngreiðsluáferð (e. annuity). Höfuðstóll verður því endurgreiddur með 360 jöfnum greiðslum á eins mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2015.

Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga:

$$A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$$

Þar sem:

A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls

r = c/(fjöldi afborgana á hverju ári)

c = grunnvextir skuldabréfanna

h = höfuðstóll skuldabréfanna

n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum

k = fjöldi greiddra afborgana af skuldabréfinu + 1 (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta gjalddaga, o.s.frv.).

IR (Verðbótastuðull) = $\frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}$

6 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda

Útgefandi er heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt:

(i) Umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum:

Fyrsti umframgreiðsludagur: 15. desember 2024

Annar umframgreiðsludagur: 15. desember 2029

Priðji umframgreiðsludagur: 15. desember 2034

Fjórði umframgreiðsludagur: 15. desember 2039

- (ii) Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram sammingsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er breytilegt á eftirfarandi hátt:

Á 1. umframgreiðsludegi: 1,2%

Á 2. umframgreiðsludegi: 0,9%

Á 3. umframgreiðsludegi: 0,6%

Á 4. umframgreiðsludegi: 0,3%

7 Vextir

Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast 3,75% fastir ársvextir.

Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland, skipulegum verðbréfamarkaði, innan 9 mánaða frá útgáfudegi skuldbréfanna eða ef þau verða tekin úr viðskiptum, þá hækka vextir skuldabréfanna sjálfkrafa frá þeim tímapunkti í 4,75% fasta vexti á ári.

Vaxtatímabil

Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess þann 11. desember 2014 og lýkur þann 14. janúar 2015 á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera 1 mánuður til lokagjalddaga.

Dagaregla

Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna 30/360.

Dráttarvextir

Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfældri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags.

Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.

8 Verðtrygging

Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á Íslandi gefin út af Hagstofu Íslands (einnig „verðtryggingarvísitalan“) og miðuð við grunnvísitölugildið 422,46667 þann 11. desember 2014.

Höfuðstóll skuldabréfanna breytist í hlutfalli við breytingar á verðtryggingarvísitölunni frá grunnvísitölugildi fram til vísitölugildis (eins og tilgreint er hér að neðan) á fyrsta gjalddaga og síðan í hlutfalli við breytingar á milli síðari gjalddaga.

Vísitölugildi hvers gjalddaga er reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölunnar („dagvísitölu“) sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði þar á eftir.

Eftirfarandi jafna skilgreinir útreikning hvers dagvísitölugildis:

$$V_d^* = V_M + \frac{d}{D}(V_{M+1} - V_M)$$

Þar sem:

M = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

d = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar M fram til gjalddaga, byggt á dagareglunni 30/360

D = fjöldi daga í mánuði M , byggt á dagareglunni 30/360

V_d^* = dagvísitala á vaxtagjalddaga

V_M = gildi verðtryggingarvísitölunnar í mánuði M

V_{M+1} = gildi verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði á eftir mánuði M .

9 Endurgreiðsla vaxta

Greiðsla vaxta skal vera á eins mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2015.

Ef gjalddagi vaxta lendir á degi þar sem bankar eru almennt lokaðir á Íslandi færast greiðsla vaxta til næsta dags á eftir þar sem slíkt á ekki við.

10 Upplýsingakvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni skuldabréfaeiganda afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir:

Endurskoðaðir reikningar: Endurskoðaður samstæðuársreikningur fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda (aldrei síðar en 90 dögum eftir lok uppgjörstímabilsins), þar með talinn rekstrarreikningur, efnahagsreikningur, sjóðsstreymi og skýringar við reikninga. Samhliða skal afhenda staðfestingarskírteini vegna fjárhagslegra skilyrða undirritað af forstjóra útgefanda ásamt einum framkvæmdastjóra útgefanda. Sama gildir ef árshlutareikningar eru endurskoðaðir.

Hálfsárs- og ársfjórðungslegar skýrslur: Innan 60 daga frá lokum hvers ársfjórðungs (utan fjórða ársfjórðungs), skal afhenda ársfjórðungslega samstæðureikninga, og hálfársreikninga eftir því sem við á, þar með talinn rekstrarreikning, efnahagsreikning og sjóðsstreymi á samstæðugrundvelli. Árshlutareikningar þessir mega vera óendurskoðaðir, en hálfársreikningar skulu þó kannaðir.

Staðfesting reikninga: Forstjóri útgefanda skal staðfesta hverju sinni að ofangreindir reikningar gefi í megindráttum skýra mynd af fjárhagslegri stöðu útgefanda á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

Form reikninga: Útgefandi skal sjá til þess að ofangreindir reikningar séu hverju sinni útbúnir miðað við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending undir þessum lið.

11 Almennar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir:

Tilkynning um vanefndir: Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni skuldabréfaeigenda um hvers kyns vanefndir á skilmálum skuldabréfanna (og þær aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim, ef við á) um leið og hann verður þeirra var. Ef eðlileg beiðni þar að lútandi berst frá umboðsmanni, skal útgefandi án tafar skila til umboðsmanns skuldabréfaeigenda staðfestingarskírteini vegna fjárhagslegra skilyrða ef við á, undirrituðu af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda þar sem staðfest er að engin vanefnd sé til staðar (eða, ef vanefnd er til staðar, staðfesting á hvers kyns vanefnd er um að ræða og til hvaða ráðstafana, ef einhverra, hefur verið gripið til að bæta úr vanefndinni).

Greiðsla skatta: Útgefandi skal greiða alla sína skatta á gjalddaga, nema að því gefnu að hann telji skattaálagningu umdeilanlega og fer með það í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu á hverjum tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta.

Vátryggingar: Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni vátryggja og halda vátryggðum öllum þeim veðandlögum sem er hægt að tryggja og almennt tíðkast að séu vátryggð gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem útgefandi hefur með höndum. Tryggja skal hjá viðurkenndum, sjálfstæðum tryggingarfélögum, og slíkar tryggingar skulu vera nægilegar að mati veðgæsluaðila.

Greiðsla vátryggingariðgjalda: Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni greiða öll iðgiöld á gjalddaga og gera hverjar þær aðrar ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til þess að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.

Endurskoðendur: Endurskoðendur útgefanda skulu vera alþjóðlega viðurkenndir.

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar: Útgefandi skal sjá til þess að allir ársreikningar og árs hlutareikningar séu unnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

Breytingar á starfsemi: Útgefandi skal sjá til þess að ekki verði gerðar neinar meiri háttar breytingar á almennri starfsemi veðsala frá því sem er á útgáfudegi skuldabréfanna. Útgefandi skal sjá til þess að hann og aðrir veðsalar hafi ekki með höndum aðra starfsemi en meginstarfsemi þeirra félaga.

Starfsemi í samræmi við samþykktir: Útgefandi skal sjá til þess að félög innan samstæðunnar starfi í samræmi við samþykktir sínar.

Skattar og skuldajöfnuður: Allar upphæðir sem koma skulu til greiðslu frá útgefanda vegna skuldabréfanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skatta, skuldajafnaðar eða gagnkrafna.

Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags: Útgefandi mun sjá til þess að skuldbundinn hluti samstæðunnar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er skilgreint í lið 15 um tryggingar og ábyrgðir í skilmálum þessum, muni, fyrir eigin reikning, grípa til hvers kyns aðgerða sem umboðsaðili skuldabréfaeigenda eða veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegar til að fullkomna eða verja rétt þessara aðila samkvæmt fjármögnunarskjölunum og til að viðhalda þeim veðandlögum sem stofnað er til samkvæmt þeim og einnig að grípa til hverra þeirra aðgerða sem umboðsaðili skuldabréfaeigenda eða veðgæsluaðili telur nauðsynlegar til að fullnusta veðandlagið, að hluta eða fullu, eftir að tilkynning þar að lútandi hefur borist. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Viðbótarveð: Útgefandi mun sjá til þess að skuldbundinn hluti samstæðunnar muni, að því leyti sem það er hægt að lögum og veðgæsluaðili telur nauðsynlegt, á hverjum tíma án tafar veita veð eða hlutast til um að veð verði veitt, yfir eignum þeirra samkvæmt tryggingarbréfinu til handa lánardrottnum í því skyni að tryggja allar skuldbindingar útgefandans á grundvelli fjármögnunarskjálanna. Útgefandi skuldbindur sig sérstaklega til að sjá til þess að allar fasteignir dótturfélaganna Reita III ehf. og Reita VII ehf., ásamt hlutabréfum í þeim félögum, verði færðar undir tryggingarbréfið um leið og núverandi veðum verður aflétt af þeim, og eigi síðar en 3 mánuðum frá afléttingu. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Veðsetning söluandvirðis: Útgefandi skuldbindur sig, við sölu fasteigna sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu, til að ráðstafa söluandvirði þeirra inn á bankareikning sem handveðsettur er undir tryggingarbréfinu, ef það telst nauðsynlegt til að uppfylla þær fjárhagskvaðir sem hann hefur undirgengist í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Frekari aðgerðir: Útgefandi skal, að beiðni umboðsmanns skuldabréfaeigenda, sjá til þess að félög í skuldbundnum hluta samstæðunnar framkvæmi alla þá hluti og undirriti öll þau skjöl sem umboðsaðili skuldabréfaeigenda telur nauðsynleg til þess að skuldabréfaeigendurnir geti notið réttinda sinna samkvæmt fjármögnunarskjölunum. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu.

12 Fjárhagsleg skilyrði

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim fjárhagslegu skilyrðum sem tilgreind eru hér á eftir:

Lánaþekja (*e. Loan To Value Ratio*): Fyrir hvern ársfjórðung, prófað við lok ársfjórðungsins, skal lánaþekja á hverjum prófunardegi ekki vera hærri en 70%.

Með „lánþekju“ í grein þessari er með „láni“ (*e. loan*) átt við allar skuldbindingar sem eru tryggðar með veðandlaginu og með „virði“ (*e. value*) er átt við virði veðandlagsins eins og það virði er ákvarðað samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.

Vaxtaþekja (*e. Interest Coverage Ratio*): Fyrir hvern ársfjórðung, prófað við lok ársfjórðungsins, skal vaxtaþekja á hverjum prófunardegi ekki vera lægri en 1,5.

Með „vaxtaþekju“ er á hverjum tíma átt við rekstrarhagnað deilt með vöxtum af veðtryggðu skuldunum á sama tíma.

Með „rekstrarhagnaði“ er átt við á hverjum tíma brúttó leigutekjur, sem eru greiddar vegna veðandlagsins af leigjendum (að viðbættum hvers kyns ríkisstyrkjum og öðrum tekjum tilheyrandi veðandlaginu) vegna leigu veðandlagsins, að frádrögnum: (i) rekstrarkostnaði, þ.m.t. gjöld vegna lóða og fasteigna fyrir viðeigandi tímabil; og (ii) umsýslukostnaði vegna fasteigna fyrir sama tímabil. Þessi skilgreining tekur ekki til matsbreytingar fasteigna.

Með „vöxtum“ er átt við:

- i. greidda vexti;
- ii. aðrar fjárhæðir sem geta talist til vaxta, til að mynda áfallnir vextir;
- iii. vaxtaþátt fjármögnunarleigusamninga;
- iv. vexti greidda eða móttækna vegna vaxtaskipta- eða verðbólgu skiptasamninga; og
- v. kostnað sem stofnað er til eða er til greiðslu vegna endurgreiðslu eða fyrirframgreiðslu veðtryggðu skuldanna;
- vi. umsýslukostnað og lántökukostnað, dreifðan yfir áætlaðan líftíma viðeigandi fjármálagernings; og
- vii. upphæðir sem eru gjaldfærðar eða tekjufærðar vegna munar á söluverði og nafnvirði hvers konar fjármálagerninga, dreift yfir áætlaðan líftíma viðeigandi fjármálagernings.

Með „rekstrarkostnaði“ er átt við eftirtalda kostnaðarliði, sem að öllu leyti má rekja til veðandlagsins, og leigjendum ber ekki að greiða:

- i. fasteignagjöld og hvers konar opinber gjöld;
- ii. kostnað vegna lóðar og hinnar leigðu fasteignar sem greiðist til þriðja aðila;
- iii. kostnað vegna skylduvátrygginga;
- iv. kostnað vegna viðgerða, viðhalds og endurnýjunar fasteignanna, þar á meðal launakostnað því tengdan; og
- v. kostnað vegna rafmagns, vatns, hita, olíu, gass, skólps, hreingerninga, snjómoksturs og söndunar, svo og aðra svipaða kostnaðarliði er tengjast fasteignunum.

Með „veðtryggðu skuldunum“ er átt við allar þær skuldbindingar sem tryggðar eru á hverjum tíma undir tryggingarbréfinu, sem lýst er í hluta III hér á eftir, ásamt þeim skuldbindingum sem tryggðar eru með fremri veðréttum á veðandlaginu ef við á.

Eiginfjárlutfall: Eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir útgefanda og skal að lágmarki nema 25%. Með „eiginfjárlutfalli“ er átt við heildar eigið fé útgefanda deilt með heildareignum samstæðu útgefanda.

Prófunardagar: Þau fjárhagslegu skilyrði sem eiga við um útgáfuna skulu prófuð ársfjórðungslega og skal útgefandi staðfesta gagnvart umboðsmanni skuldabréfaeigenda hvort við þau sé staðið og afhenda staðfestingarskírteini þar að lútandi samhliða afhendingu fjárhagsupplýsinga sbr. 10. lið.

13 Yfirlýsingar

Útgefandi lýsir eftirfarandi yfir gagnvart sérhverjum skuldabréfaeiganda:

Staða: Útgefandi er félag, réttilega stofnað, í góðu horfi og er réttilega skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi ræður yfir eigin eignum og ræður sinni starfsemi eins og hún er rekin.

Lögformlegar skuldbindingar: Sérhvert skuldabréf sem útgefandi gefur út myndar, eða þegar það verður undirritað í samræmi við ákvæði þess, mun mynda, lagalegar, gildar, bindandi og fullnustuhæfar skuldbindingar.

Heimild: Útgefandi hefur heimild til að gangast undir og standa við þær skuldbindingar sem skuldabréfin fela í sér og þau viðskipti sem fjallað er um í skuldabréfunum.

Hagsmunaárekstrar: Aðild að, og efndir útgefanda á skuldabréfunum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda; né stofnskjöl útgefanda; eða neinum öðrum samningi eða löggæringi sem er bindandi fyrir útgefanda eða eignir hans.

Frádráttur óheimill: Allar fjárhæðir sem eru til greiðslu samkvæmt skuldabréfunum skal greiða án frádráttar vegna neins konar skatta, nema sérstaklega sé kveðið á um annað í útgáfulýsingu skuldabréfanna.

Engar vanefndir: Engar vanefndir eru til staðar og engin önnur atvik eða aðstæður eru uppi sem orsaka efnislega vanefnd samkvæmt neinu skjali sem skuldbindur útgefanda eða einhverjar eignir hans, sem eru líklegar til að hafa efnislega neikvæð áhrif.

Vátryggingar: Þær eignir útgefanda sem hægt er að vátryggja og eru almennt vátryggðar (ýmist almennt eða hjá félögum sem stunda sambærilegan rekstur) eru vátryggðar á fullnægjandi hátt.

14 Vanefndartilvik

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru hér á eftir:

Greiðsludráttur: Hafi útgefandi ekki innt af hendi útstandandi fjárhæð skuldabréfanna 20 bankadögum eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið að rekja til tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu, enda eigi greiðsla sér þá stað innan 30 bankadaga frá gjalddaga, í báðum tilfellum á réttum stað og í réttum gjaldmiðli.

Fjárhagsleg skilyrði: Ef útgefandi uppfyllir ekki fjárhagsleg skilyrði, samanber hér á undan.

Sérstök skilyrði og skilmálar: Ef eitthvert félag innan samstæðunnar uppfyllir ekki:

- i. sérstök skilyrði, samanber fjárhagsleg skilyrði, upplýsingakvaðir, yfirlýsingar og almennar kvaðir hér á undan; eða
 - ii. önnur skilyrði skuldabréfanna, eins og þeir eru skilgreindir í veðhafasamkomulaginu og tryggingabréfunum innan almenna tryggingafyrirkomulagsins hverju sinni;
- nema ef svo stendur á að:
- a) hægt sé að bæta úr vanefndinni; og
 - b) bætt sé úr vanefndinni innan 30 bankadaga frá því að umboðsmaður skuldabréfaeigenda tilkynnir útgefanda skriflega um vanefndina ellegar útgefandi verður hennar var, hvort heldur gerist fyrir.

Rangar yfirlýsingar: Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem útgefandi hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfuna reynist vera röng að einhverju verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema útgefandi eða ábyrgðaraðili geti sýnt fram á að slíkar rangar yfirlýsingar eða staðfestingar hafi verið veittar fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinna röngu yfirlýsinga eða staðfestinga innan 30 bankadaga frá því að umboðsmanni skuldabréfaeigenda berst tilkynning þess efnis.

Heimild til gjaldfellingar annarra krafna: Ef hvers kyns skuldbindingar sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu, að fjárhæð 250.000.000 kr. eða meira (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum gjaldmiðlum) er ekki greidd á gjalddaga eða innan upphaflegs greiðslufrests, eða ef skuldbindingin er vanefnd þannig að heimild til gjaldfellingar hennar verði virk. Þó að útgefanda eða ábyrgðaraðila verði veitt undanþága vegna þeirrar vanefndar, hefur það ekki áhrif á heimild skuldabréfaeigenda til gjaldfellingar vegna hennar, ef skuldabréfaeigendur nýta sér þá heimild til gjaldfellingar innan 30 daga frá því að þeim er tilkynnt um vanefndina. Ef hvers kyns önnur skuld útgefanda eða ábyrgðaraðila að fjárhæð 500.000.000 kr. eða meira (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum gjaldmiðlum) er ekki greidd á gjalddaga eða innan upphaflegs greiðslufrests, eða ef skuldin er vanefnd þannig að heimild til gjaldfellingar hennar sé til staðar. Þetta ákvæði á þó ekki við í því tilviki að láni frá Hypothekenbank Frankfurt AG til Reita VII ehf. frá 19. júní 2002, upphaflega að fjárhæð EUR 17.000.000, verði sagt upp eða gjaldfellt af einhverjum ástæðum, hverjar sem þær kunna að vera.

Fullnustuaðgerðir: Ef fjárnám eða aðrar sambærilegar fullnustugerðir eru gerðar á hendur útgefanda eða ábyrgðaraðila, þannig að líklegt sé að það hafi verulega neikvæð áhrif.

Ógjaldfærni: Ef útgefandi eða ábyrgðaraðili verður að lögum ekki talinn geta staðið í skilum við lánardrottna sína þegar kröfur þeirra falla í gjalddaga, telst ógjaldfær, viðurkennir að hann geti ekki greitt skuldir sínar á gjalddaga, hættir greiðslu á öllum eða einhverjum tegundum skulda sinna eða lýsir yfir fyrirætlun sinni þess efnis, fær greiðslustöðvun vegna skulda sinna, eða gengur til samninga við einn eða fleiri lánardrottna um endurskipulagningu eða endursamningu á skuldum sínum vegna fjárhagslegra örðugleika.

Aðgerðir vegna ógjaldfærni: Ef gripið er til hvers kyns ráðstafana sem miða að endurskipulagningu, gjaldþrotaskiptum, félagsslitum, greiðslustöðvun eða nauðasamningi útgefanda eða ábyrgðaraðila á annan hátt en sérstaklega er mælt fyrir um í útgáfulýsingu, eða hvers kyns annarra aðgerða vegna ógjaldfærni eru hafnar hjá ofangreindum aðilum, og þegar um er að ræða þvingunaraðgerðir gegn félaginu, sé þeim ekki frestað eða vísað frá innan 45 bankadaga frá því að þær hófust.

Málaferli: Ef hvers kyns dómi, úrskurði eða annars konar réttargerð á hendur útgefanda eða ábyrgðaraðila er ekki aflétt eða framfylgt innan 30 bankadaga frá því að skylda til þess stofnaðist, eða lánardrottinn gerir fjárnám í, leysir til sín eða lætur bjóða upp á nauðungarsölu einhverja eign, réttindi eða tekjur útgefanda eða ábyrgðaraðila og slíkt er ekki fellt úr gildi eða gert upp innan 30 bankadaga, nema höfð séu uppi andmæli í góðri trú og farið með þau í viðeigandi málsmeðferð.

Starfsemi hætt: Ef útgefandi hættir, eða hótar að hætta, öllum eða verulegum hluta starfsemi sinnar.

Áritun með fyrirvara: Ef endurskoðendur útgefanda gera verulega fyrirvara í áritun sinni á endurskoðaða samstæðureikninga útgefanda.

Skráning: Ef skuldabréfaflokkurinn hefur ekki verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland innan 9 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna.

Afskráning: Ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum eftir að hafa verið tekin til viðskipta.

Ef vanefndatilvik, eins og það er skilgreint hér að framan, á sér stað, þá er skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að umboðsmaður skuldabréfaeigenda boði til fundar skuldabréfaeigenda til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Ef umboðsmaður skuldabréfaeigenda verður var við vanefndatilvik, þá ber honum skylda til að boða til fundar skuldabréfaeigenda.

Skuldabréfaeigendur hafa því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldbindingar samkvæmt þeim skuldabréfum sem þeir kunna að eiga og er slík ákvörðun á hendi fundar skuldabréfaeigenda. Um form og efni fundar skuldabréfaeigenda, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum viðeigandi þjónustusamnings við umboðsmann skuldabréfaeigenda eða veðgæslusamninga sem gerður hefur verið fyrir hvern flokk skuldabréfa sem gefin verða út undir grunnlýsingu útgefanda dagsettri 6. júní 2016, eins og nánar er lýst í hluta III hér á eftir.

Verði niðurstaða fundar skuldabréfaeigenda sú að skuldabréfaflokkurinn verður gjaldfelldur skal umboðsmaður skuldabréfaeigenda þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamiðstöðar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.

15 Tryggingar og ábyrgðir

Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við tryggingafyrirkomulag sem stofnað var til þann 21. nóvember 2014 með gerð veðhafasamkomulags og útgáfu tryggingabréfa sem dagsett eru þann dag. Auk þess er gerður þjónustusamningur við umboðsmann skuldabréfaeigenda í hverjum skuldabréfaflokki sem fellur undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Ákvæði þessara framangreindu skjala gilda (eftir því sem við á) um þær skuldbindingar sem fara undir almenna tryggingafyrirkomulagið og er þau skjöl að finna á vefsíðu útgefanda, reitir.is/fjarfestar. Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum þeirra eins og þær koma fram í veðhafasamkomulaginu og tryggingabréfunum.

Slík skuldabréf njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu. Felur það í sér að eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldabréfunum sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfunum sem útgefandi gaf út þann 21. nóvember 2014. Í því eru tilgreindar þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum samkvæmt skuldabréfunum og lánveitingum annarra

lánardrottna sem gerast aðilar að almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í veðhafasamkomulaginu er að finna ákvæði um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og með hvaða hætti og undir hvaða skilyrðum hægt er að ganga að veðandlaginu. Skuldabréfaeigendur hafa þannig ekki einhliða rétt til að ganga að þeim tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfum þeirra samkvæmt skuldabréfunum. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum lánardrottnum sem aðilar eru að því jafnan rétt til veðandlagsins.

Samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gangast allir veðsalar undir tryggingabréfinu í ábyrgð fyrir skuldbindingum útgefanda undir skuldabréfaflokknum. Er um sjálfskuldarábyrgð að ræða þar sem skuldabréfaeigendur geta gengið beint að ábyrgðaraðila vegna vanefnda útgefanda án þess að hafa gengið að fullu að útgefanda áður.

Nánari upplýsingar um almenna tryggingafyrirkomulagið er að finna í hluta III hér á eftir.

16 Önnur ákvæði

Heimild til kaupa eigin skuldabréfa

Útgefandi hefur heimild til að kaupa á markaði skuldabréf útgefin af honum sjálfum.

Upplýsingaöflun

Útgefanda og umboðsmanni skuldabréfaeigenda, er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldabréfin eru geymd á vörslureikningum.

Jöfn staða (pari passu)

Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum standa ávallt jafnar (pari passu) innan skuldabréfaflokksins og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til skuldabréfaeigenda innan flokksins nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Hlunnindi

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.

Framsal

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

Löggjöf

Um skuldabréfin gilda meðal annars lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

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

Skattamál

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir, samanber 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeiganda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld.

Ágreiningsmál

Rísi dómsmál út af skuldabréfum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.


Hluti II: Aðrar upplýsingar

1.	Skráning og taka til viðskipta	
	Skráning og taka til viðskipta:	Öll þegar útgefin skuldabréf í flokknum IS0000025344 eru þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Stjórn útgefanda mun óska eftir því að aukning skuldabréfaflokksins að nafnvirði 780.000.000 kr. verði einnig tekin til viðskipta á sama markaði.
	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:	6. febrúar 2017
	Upplýsingar um aðila sem hafa gert bindandi samkomulag um að starfa sem milliliðir á eftirmarkaði og búa til seljanleika með kaup- og sölutilboðum (viðskiptavakar) ásamt lýsingu á helstu skilmálum samkomulagsins:	Á ekki við
	Ráðgjafar í tengslum við útgáfu:	Fjárfestingarbankasvið Arion banka hf., kt. 581008-0150, hefur umsjón með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.
2.	Hugsanlegir hagsmunarárekstrar í tengslum við útgáfuna/útboðið	
		Arion banki hf. fær greidda þóknun frá útgefanda sem umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta. Arion banki hf. á 6,25% hlutafjár í útgefanda og er lánveitandi félagsins.
3.	Ástæður fyrir útboðinu, áætlaður heildarkostnaður og áætlað nettósöluandvirði útboðsins	
	Ástæða fyrir útboðinu	Tilgangur útboðsins er að endurfjármagna núverandi skuldir félagsins, styðja við þróun þess og auka fjölbreytni fjármögnunar.
	Áætlaður heildarkostnaður	0,8 m.kr.
	Áætlað nettósöluandvirði	798 m.kr.
4.	Ávöxtunarkrafa	
	Upplýsingar um ávöxtunarkröfu	3,6%

5.	Upplýsingar um undirliggjandi þætti¹	
	Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum	Á ekki við
	Lýsing á verðtryggingavísitölu	Vísitala neysluverðs, birt af Hagstofu Íslands á vefsíðunni hagstofa.is.
6.	Heimild til útgáfu	
	Stjórn útgefanda hefur samþykkt útgáfuramma þann er lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsettri 6. júní 2016 og hefur samþykkt útgáfuáætlun sem gerir ráð fyrir útgáfu á allt að 10 ma.kr. skuldabréfum innan útgáfurammans fram til loka maí 2017. Skuldabréfin hafa öll verið seld og er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann 6. febrúar 2017.	
7.	Auðkenni	
	ISIN númer:	IS0000025344
	Auðkenni:	REITIR151244
8.	Upplýsingar frá þriðja aðila	
	Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið aflað frá þriðja aðila staðfestir útgefandi, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn 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.	

Reitir fasteignafélag hf.

1. febrúar 2017,


Guðjón Auðunsson, forstjóri

¹ Á við um skuldabréf sem bera breytilega vexti.

Hluti III: Veðandlag

ALMENNA TRYGGINGAFYRIRKOMULAGIÐ

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við tryggingafyrirkomulag sem stofnað var til þann 21. nóvember 2014 með gerð veðhafasamkomulags og útgáfu tryggingabréfa sem dagsett eru þann dag. Auk þess er gerður þjónustusamningur við umboðsmann skuldabréfaeigenda í öllum skuldabréfaflokkum sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Ákvæði þessara framangreindu skjala gilda (eftir því sem við á) um þær skuldbindingar sem fara undir almenna tryggingafyrirkomulagið og er þau skjöl að finna á vefsíðu útgefanda, reitir.is/fjarfestar. Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum þeirra eins og þær koma fram í veðhafasamkomulaginu og tryggingabréfunum.

Í tryggingafyrirkomulaginu felst að útgefandi hefur sett tilteknar eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Er þar um að ræða nær allar núverandi fasteignir í eigu tiltekinnna dótturfélaga útgefanda, hlutabréf sem útgefandi á í tilteknum dótturfélögum, kröfur útgefanda á hendur dótturfélögum og eignir á tilteknum innlánsreikningum og vörslureikningum (er eingöngu mega innihalda verðbréf sem njóta ríkisábyrgðar eða sambærileg bréf). Útgefandi má, að því gefnu að lánþekja þeirra eigna og skulda sem heyra undir fyrirkomulagið fari ekki yfir 70%, gera breytingar á veðandlaginu með því að losa eignir undan veðinu (án þess að nýjar komi í staðinn) eða setja nýjar eignir undir veðið, án þess að leita samþykkis hjá lánardrottnum. Fyrir hönd lánardrottna fer sérstakur umboðsmaður, svokallaður veðgæsluadili, með hagsmunagæslu þeirra og ákveðið eftirlitshlutverk. Er hlutverki hans og skyldum lýst í veðhafasamkomulagi sem samstæða útgefanda, lánardrottinnar og veðgæsluadili eru bundnir af. Þinglýst frumrit tryggingabréfsins hefur verið afhent veðgæsluadila í samræmi við veðhafasamkomulagið. Hefur veðgæsluadili umboð lánardrottna til að taka við beiðnum frá samstæðunni um breytingar á veðandlaginu og til að framkvæma það sem þarf af hálfu veðhafa til að þær breytingar nái fram að ganga með tilliti til þinglýsinga, skráninga og fullkomunar veðsetninga. Veðgæsluadili fer einnig yfir útreikninga á lánþekju á hverjum tíma og staðfestir hana gagnvart lánardrottnum. Útreikningar ásamt staðfestingarskirteini vegna lánþekjunnar koma frá útgefanda með hverju árshlutauppgjöri á þriggja mánaða fresti, hið minnsta.

Hver lánardrottinn, hópur lánardrottna eða skuldabréfaflokkur skipar sér að auki sinn umboðsmann. Í tilviki skuldabréfanna er gerður þjónustusamningur við aðila sem kemur fram sem umboðsmaður skuldabréfaeigenda, en í tilviki núgildandi lánasamninga sinnir hver lánveitandi hlutverki umboðsmanns fyrir sig. Veðgæsluadili er í sambandi við þessa umboðsmenn lánardrottanna varðandi upplýsingagjöf, staðfestingar, beiðnir um boðun kröfuhafafunda og fleira eins og tiltekið er í veðhafasamkomulaginu.

Bæði undir ákvæðum skilmála skuldabréfanna og ákvæðum veðhafasamkomulagsins, hafa lánardrottinnar afsalað sér ákveðnum réttindum sem veðhafar alla jafna hafa þegar um veðtryggðar skuldir er að ræða. Er helst að nefna að ákvarðanir um gjaldfellingu skuldabréfanna, hvort ganga skuli að veðum eða leita samninga ef upp koma greiðsluvandræði, eru háðar samþykki tiltekinn hlutfalls lánardrottna sem er mismunandi hátt en þó alltaf að lágmarki 67% miðað við útistandandi fjárhæðir krafna á ákvörðunardegi.

Lýsingu á helstu ákvæðum veðhafasamkomulagsins og tryggingabréfsins er að finna hér á eftir, en samningana sjálfa er að finna á vefsíðu útgefanda, reitir.is/fjarfestar. Mikilvægt er að fjárfestar kynni sér þau hugtök sem stuðst er við í umfjöllun um skuldabréfin og tengd skjöl, en þau eru skilgreind með ákveðnum hætti hér að neðan. Við lestur á upprunalegum skjölum er að sama skapi mikilvægt að kynna sér skilgreiningu hugtaka, en hugtakanotkun og skilgreiningar eru ekki með nákvæmlega sama hætti í grunnlýsingunni og upprunalegum skjölum.

I.1. Skilgreind hugtök

Eftirfarandi hugtakanotkun er notuð í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið:

Útgefandi / lántaki:	Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700.
Heildarsamstæða útgefanda / heildarsamstæðan:	Útgefandi/lántaki og öll dótturfélög hans á hverjum tíma.

Skuldbundinn hluti samstæðu útgefanda / skuldbundinn hluti samstæðunnar:	Útgefandi/lántaki og ábyrgðaraðilar á hverjum tíma.
Ábyrgðaraðilar:	Dótturfélög útgefanda/lántaka sem tilgreind eru sem ábyrgðaraðilar á hverjum tíma. Útgefandi og ábyrgðaraðilar hafa veitt veð í eignum sínum, sem skilgreindar eru í tryggingarbréfinu, til tryggingar greiðslu á kröfum samkvæmt fjármögnunarskjölunum.
Veðandlag:	Þær eignir sem veðsettar eru í samræmi við tryggingarbréfið.
Fjármögnunarskjöl:	Sérhver lánasamningur, skuldabréf eða annar fjármálagerningur þar sem skuldbindingar eru tryggðar samkvæmt tryggingarbréfinu.
Tryggingarbréf:	Þau tryggingarbréf – veðsamningar sem útgefandi og ábyrgðaraðilar hafa gefið út, samtals 10 talsins, dagsett 21. nóvember 2014, útgefin til handa veðgæsluaðila fyrir hönd veðhafa eins og skilgreint er í tryggingarbréfinu á hverjum tíma. Tryggingarbréfin – veðsamningarnir eru allir samhljóða og voru gefnir út til þinglýsingar hjá mismunandi sýslumannsembættum eftir staðsetningu hinna veðsettu fasteigna.
Veðhafasamkomulag:	Samkomulag upphaflega dags. 21. nóvember 2014 sem allir lánardrottnar samkvæmt fjármögnunarskjölunum gerast aðilar að. Veðhafasamkomulagið er hluti af útgáfulýsingu skuldabréfanna.
Aðildaryfirlýsing:	Aðildaryfirlýsing sérhvers lánardrottins að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu, í því formi sem sýnt er í viðauka 2 við veðhafasamkomulagið.
Aðildartilkyning ábyrgðaraðila:	Tilkynning frá sérhverjum nýjum veðsala til veðgæsluaðila í því formi sem sýnt er í viðauka 7 við veðhafasamkomulagið um að hann verði ábyrgðaraðili að tryggingarbréfinu og veðhafasamkomulaginu.
Veðskjöl:	Veðhafasamkomulagið, tryggingarbréfið og aðildaryfirlýsingar, ásamt öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öðrum skjölum sem þeim tengjast.
Þjónustusamningur umboðsmanns skuldabréfaeigenda:	Þjónustusamningur sem útgefandi gerir við umboðsmann skuldabréfaeigenda. Þjónustusamningurinn er hluti af útgáfulýsingu skuldabréfanna.
Lánardrottnar:	Allir aðilar að veðhafasamkomulaginu, með breytingum, samkvæmt aðildaryfirlýsingum að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu sem eru í vörslu veðgæsluaðila.
Fjármögnunaraðili:	Lánardrottnarnir og umboðsmenn lánardrottna saman.
Veðhafar	Þeir fjármögnunaraðilar sem hafa undirritað og skilað til veðgæsluaðila útfylltri aðildaryfirlýsingu.

Skuldabréfin:	Skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. í samræmi við ákvæði útgáfurammans.
Skuldabréfa-eigendur:	Eigendur skuldabréfanna sem geta framvísað staðfestingu á eignarhaldi skuldabréfanna.
Veðtryggðu skuldirnar:	Allar skuldir sem tryggðar eru á hverjum tíma samkvæmt tryggingarbréfinu, ásamt öðrum fjárhagslegum kröfum sem tryggðar eru með eldri forgangsveðum í veðandlaginu.
Umboðsmaður lánardrottins:	Umboðsmaður lánardrottins eins og skilgreint er í sérhverju fjármögnunarskjali.
Umboðsmaður skuldabréfaeigenda:	Umboðsmaður skuldabréfaeigenda eins og hann er skilgreindur í þjónustusamningi umboðsmanns skuldabréfaeigenda.
Veðgæsluaðili:	Merkir veðgæsluaðili eins og hann er skilgreindur í veðhafasamkomulaginu.
Fundur skuldabréfaeigenda:	Fundur skuldabréfaeigenda, sem umboðsmaður skuldabréfaeigenda boðar skuldabréfaeigendur til í samræmi við ákvæði þjónustusamnings umboðsmanns skuldabréfaeigenda.
Kröfuhafafundur:	Fundur lánardrottina, sem veðgæsluaðili boðar umboðsmenn lánardrottina á í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og viðkomandi ákvæði í sérhverju fjármögnunarskjali.
Vanefndatilkvik:	Hefur sömu merkingu og skilgreint er í sérhverju fjármögnunarskjali. Vanefndatilkvik skuldabréfanna eru skilgreind í útgáfulýsingu skuldabréfanna.

I.2. Umboðsmaður skuldabréfaeigenda

Skuldabréfaeigendur skulu tilnefna umboðsmann. Umboðsmaður skuldabréfaeigenda í flokknum REITIR151244 er LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.

Um skipun umboðsmanns skuldabréfaeigenda fer eftir ákvæðum í þjónustusamningi sem gerður var 21. nóvember 2014. Þjónustusamningurinn er hluti af útgáfulýsingu skuldabréfa í flokknum REITIR151244. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns skuldabréfaeigenda.

Um hlutverk, skyldur og trúnað umboðsmanns skuldabréfaeigenda fer eftir ákvæðum útgáfulýsingar skuldabréfanna og þjónustusamningsins. Hér á eftir fer samantekt á helstu ákvæðum er varða hlutverk umboðsmanns en um nánari lýsingu á hlutverki umboðsmanns vísast til þjónustusamningsins.

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda skal hafa eftirlit með starfi veðgæsluaðila og koma fram fyrir hönd skuldabréfaeigenda í öllum samskiptum við útgefanda og veðgæsluaðila er snúa að hverjum skuldabréfaflokki. Honum ber að sjá um samskipti við veðgæsluaðila fyrir hönd skuldabréfaeigenda, m.a. að móttaka staðfestingarskírteini vegna fjárhagslegra skilyrða. Umboðsmaður skuldabréfaeigenda skal yfirfara þær upplýsingar sem hann fær frá veðgæsluaðila til að leggja mat á það hvort vanefndatilkvik hafi átt sér stað. Hann skal boða til fundar skuldabréfaeigenda að eigin frumkvæði eða að beiðni útgefanda. Verði hann var við vanefndartilkvik, skal hann senda útgefanda tilkynningu þess efnis og ef ekki er hægt að bæta úr vanefndartilkvikinu skal hann boða til fundar skuldabréfaeigenda. Hann skal án tafar, í kjölfar ákvörðunar lögmeats fundar skuldabréfaeigenda um gjaldfellingu útstandandi fjárhæðar samkvæmt hverjum skuldabréfaflokki, afhenda veðgæsluaðila beiðni þess efnis að boðað verði til kröfuhafafundar til að taka frekari afstöðu til gjaldfellingar. Ef vanefndartilkvik er til staðar, skal umboðsmaður skuldabréfaeigenda afhenda ábyrgðaraðila, sem tryggir skuldbindingar samkvæmt hverjum skuldabréfaflokki, skriflega kröfu um greiðslu útstandandi fjárhæðar líkt og ábyrgðaraðili væri aðalskuldari. Allar greiðslur sem umboðsmaður skuldabréfaeigenda móttækur skal hann afhenda skuldabréfaeigendum í hlutfalli við útstandandi kröfur þeirra eins fljótt og auðið er og að jafnaði innan 3 bankadaga.

Fundur skuldabréfaeigenda

Um fund skuldabréfaeigenda fer eftir ákvæðum útgáfulýsingar skuldabréfanna og þjónustusamningsins umboðsmanns skuldabréfaeigenda við útgefanda. Hér á eftir fer samantekt á helstu ákvæðum er varða fund skuldabréfaeigenda samkvæmt útgáfulýsingu og þjónustusamningnum en um nánari lýsingu á hlutverki umboðsmanns vísast til þjónustusamningsins.

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda skal boða til fundar skuldabréfaeigenda ef ósk þess efnis kemur frá 25% skuldabréfaeigenda, ef ósk þess efnis kemur frá skuldabréfaeiganda í kjölfar þess að vanefndatilvik á sér stað, ef umboðsmaður skuldabréfaeigenda verður sjálfur var við að vanefndatilvik eigi sér stað og ef ósk þess efnis kemur frá útgefanda vegna mögulegra breytinga á skilmálum hvers skuldabréfaflokks, eða beiðni um undanþágu frá þeim.

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda skal auk þess vera skuldbundinn til að boða til fundar skuldabréfaeigenda ef hann fær beiðni þess efnis frá veðgæsluaðila, eða ef hann verður áskynja um einhver álitafni sem hann telur að geti teft veðtryggingum sem veittar eru samkvæmt tryggingarbréfinu í tvísýnu.

Fundur skuldabréfaeigenda skal talinn lögmætur ef fundarboð hefur verið sent til útgefanda og skuldabréfaeigenda og mætt er fyrir að minnsta kosti 50% skuldabréfaeigenda, með tilliti til útstandi fjárhæðar hvers skuldabréfaflokks að nafnvirði.

I.3. Ákvæði tryggingarbréfs og veðhafasamkomulags

Í samræmi við veðhafasamkomulagið hafa lánardrottnar ekki heimild til að grípa til aðgerða sem gætu leitt til gjaldþrots, slita, endurskipulagningar, ógjaldfærni eða uppskiptingar útgefanda eða annars félags innan skuldbundins hluta samstæðunnar og hafa þessu til viðbótar ekki heimild til að ganga að veðum í kjölfar vanefndartilviks eða gera kröfu um eða gera fjárnám í fjárhæðum sem eru til greiðslu samkvæmt útistandandi kröfum innan fyrirkomulagsins, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Útgefandi hefur auk þess ekki heimild til að veita lánardrottnum neins konar viðbótarveð nema öllum lánardrottnum innan fyrirkomulagsins sé boðið sama viðbótarveð. Veðhafasamkomulagið kveður einnig meðal annars á um að allir lánardrottnar innan fyrirkomulagsins njóti jafns réttar hvað varðar veðandlagið, sérstakar heimildir til breytinga á veðandlaginu, veðhafafundi og hvernig skuli gengið að veðum komi til gjaldfellingar.

Veðandlag

Til tryggingar réttum efnidum veðtryggðu skuldanna veita veðsalar veð í eignum sínum á hverjum tíma í samræmi við tryggingarbréfið. Tryggingarbréfið er dagsett 21. nóvember 2014, útgefið af skuldbundnum hluta samstæðu útgefanda til handa veðgæsluaðila sem umboðsmanns veðhafa.

Tryggingarbréfinu var þinglýst á 1. veðrétt hinna tilgreindu fasteigna, nema annað sé tiltekið á tilteknum fasteignum þar sem það nýtur síðari veðréttar með uppfærslurétti. Stofnað hefur verið til handveðs í hlutum tiltekinna dótturfélaga, fjárkröfum útgefanda á hendur dótturfélögum, ákveðnum bankareikningum og verðbréfareikningum. Þinglýst frumrit tryggingarbréfsins hefur verið afhent veðgæsluaðila.

Eignasafnið sem myndar veðandlagið er skilgreint í tryggingarbréfinu og inniheldur fasteignir, hluti í tilgreindum dótturfélögum, fjárkröfur útgefanda á hendur dótturfélögum, tiltekna bankareikninga og verðbréfareikninga útgefanda. Ábyrgðaraðili tryggir skuldabréfaeigendum tímanlega greiðslu útgefanda á öllum skuldbindingum samkvæmt skuldabréfum útgefnum í samræmi við tryggingafyrirkomulagið, og verður þar af leiðandi, gegn skriflegri kröfu þess efnis frá umboðsmanni skuldabréfaeigenda, að greiða útistandandi fjárhæð skuldabréfanna líkt og hann væri meginskuldari þeirra. Ábyrgðaraðili verður einnig að bæta skuldabréfaeigendum hvers konar tap sem skuldabréfaeigendur verða fyrir ef ekki verður hægt að ganga að veði einhverra þeirra skuldbindinga sem þeir hafa veitt veð fyrir, eða ef þær verða ógildar eða ólöglegar. Upphæð taps sem þessi trygging nær til yrði jöfn þeirri upphæð sem skuldabréfaeigendur myndu annars hafa haft rétt til að endurheimta.

Eignasafnið samanstendur af 122 eignum ásamt 14 byggingaréttum. Um er að ræða allt eignasafn félagsins að undanskildum 13 fasteignum. Brunabótamat fasteignasafnsins er 108,8 ma.kr. og fasteignamat safnsins er 72,7 ma.kr. Bókfært virði þann 31. mars 2016 nam 116,7 m.kr. Lánaþekja eins og hún er reiknuð samkvæmt skilmálum skuldabréfanna var þann 31. desember 2015 um 52%, eiginfjárlutfall 40,1% auk þess sem vaxtaþekja var 2,7 fyrir árið 2015. Engar verulegar breytingar hafa orðið á eignasafninu á öðrum ársfjórðungi 2016.. Töflu sem sýnir sundurliðun á þeim fasteignum sem mynda veðandlagið er að finna á vefsíðu útgefanda, reitir.is/fjárfestar. Taflan verður uppfærð við hverja birtingu endanlegra skilmála en að lágmarki ársfjórðungslega í tengslum við birtingu árs- og árshlutareikninga.

Virðisútreikningur á veðsettum fasteignum innan tryggingafyrirkomulagsins, framkvæmdur af óháðum aðila

Reitir fengu Deloitte ehf. til að reikna út samanlagt virði þeirra fasteigna sem eru lagðar fram sem tryggingar innan tryggingafyrirkomulagsins miðað við lok maí 2016. Niðurstaða Deloitte ehf. var að útreiknað virði eignasafnsins, sem er til tryggingar, að viðbættu bókfærðu virði byggingaréttta væri 125.531 m.kr. sem er 4.402 m.kr. hærra en bókfært virði þeirra í lok mars 2016. Deloitte ehf. lagði ekki mat á virði byggingaréttta og studdist þar af leiðandi við bókfært virði þeirra. Forsendur virðisútreiknings miða við að horft sé á eignasafnið sem eina heild og er niðurstöðunni ekki ætlað að endurspegla virði einstakra eigna. Niðurstöðuskýrslu Deloitte ehf. er að finna í kafla 7 *Sérfræðiskýrsla – Virðisútreikningur veðandlags*.

Heimild til breytinga á veðandlagi

Í samræmi við ákvæði 3.2, 3.4, 3.5 og 3.6 í veðhafasamkomulaginu getur útgefandi óskað eftir því að breytingar verði gerðar á veðandlaginu, svo lengi sem lánaþekja fari ekki umfram 70% við breytinguna. Getur útgefandi þannig án samþykkis lánardrottna tekið eignir undan veðinu, óháð því hvort önnur eign sé sett undir veði í staðinn, eða sett nýjar eignir til tryggingar. Ef hins vegar um er að ræða afléttingu veða af þeim eignum sem tilgreindar eru í viðauka 8 við veðhafasamkomulagið (Kringlunni 4-12 og Suðurlandsbraut 2) verða 75% lánardrottna, á grundvelli útistandandi fjárhæða sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu, að samþykki breytinguna á kröfuhafafundi.

Heimild til að auka skuldbindingar með sömu tryggingum

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl eða stofna til nýrrar lántöku með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á þegar útgefnum skuldabréfaflokkum, nýjum flokki eða lánsamningi við þriðju aðila, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki fjárhagskvaðir skuldabréfanna. Slík ný skuldaskjöl yrðu jafnréttá og aðrir skuldabréfaflokkar sem falla undir tryggingafyrirkomulagið.

Í samræmi við ákvæði 3.3 og 3.4 í veðhafasamkomulaginu hefur útgefandi heimild til að bæta við nýjum fjárhagslegum skuldbindingum sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 65% eftir að búið er að bæta við nýjum skuldaskjölum. Kröfuhafafundur getur veitt samþykki fyrir viðbót nýrrar fjárhagslegrar skuldbindingar ef lánaþekja er umfram 65% eftir að búið er að bæta við nýjum fjármögnunarskjölum en er enn jöfn eða minni en 70%. Ákvörðun kröfuhafafundarins er háð samþykki 2/3 hluta lánardrottna á grundvelli útistandandi fjárhæða sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu.

Í samræmi við ákvæði 3.5 í veðhafasamkomulaginu skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila aðildartilkynningu nýs veðhafa ef framangreindar breytingar leiða til breytinga á veðhöfum innan tryggingafyrirkomulagsins.

Gjaldfelling og fullnusta veða

Einstakir skuldabréfaeigendur hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Eigi vanefndatilvik sér stað er skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því við umboðsmann að hann boði til fundar skuldabréfaeigenda til að taka ákvörðun um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Verði umboðsmaður skuldabréfaeigenda var við að vanefndatilvik eigi sér stað sem útgefandi getur ekki bætt úr innan tilskilins tíma, ber honum að boða til fundar skuldabréfaeigenda.

Gjaldfelling er háð samþykki 33% skuldabréfaeigenda (eins eða fleiri) miðað við atkvæðisrétt, samanber að ofan, nema þegar greiðsla höfuðstóls og vaxta hefur ekki átt sér stað innan 14 daga frá viðeigandi gjalddaga en í slíkum tilfellum er gjaldfelling háð samþykki 10% skuldabréfaeigenda.

Tillaga um að ganga að veðum útgefanda og ábyrgðaraðila skal tekin fyrir á kröfuhafafundi og er hún háð samþykki 2/3 hluta lánardrottna eða fulltrúa þeirra.

Samkvæmt 10. grein veðhafasamkomulagsins geta skuldabréfaeigendur og aðrir lánardrottinnar eingöngu gengið að þeim veðtryggingum sem veittar eru samkvæmt tryggingarbréfinu að undangenginni ákvörðun kröfuhafafundar og afsala sér því þeim rétti að ganga að veðum að eigin frumkvæði. Undanþága er veitt frá framangreindu ákvæði ef lögmætur kröfuhafafundur hafnar því að beita þeim úrræðum sem honum standa til boða samkvæmt grein 9.6 í veðhafasamkomulaginu en þá skal aðilinn sem óskaði eftir því að veðgæsluaðili boðaði kröfuhafafundinn eiga rétt á því að beita þeim úrræðum sem honum stæðu annars til boða ef ekki væri fyrir þær takmarkanir sem veðhafasamkomulagið leggur á alla jafna.

Ef samþykki liggur fyrir um að ganga skuli að veðum í samræmi við framansagt getur veðgæsluaðili í samræmi við 8. grein tryggingarbréfsins að eigin vild en að fengnu samþykki kröfuhafafundar gengið að öllu veðandlaginu eða hluta þess með þeim hætti sem hann telur henta í samræmi við eftirfarandi:

- i. rétt til að láta selja veðandlagið beint á nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum án undangengins dóms, samkomulags eða aðfararráðstöfun í samræmi við 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu;
- ii. rétt til að leysa til sín veðandlagið; og
- iii. rétt til að láta selja veðandlagið í almennri sölu.

Veðgæsluaðili verður þó ávallt að gera það sem í valdi hans stendur til að fá hæsta mögulega verð fyrir veðandlagið.

Skal umboðsmaður skuldabréfaeigenda senda tilkynningu til útgefanda eftir að endanleg niðurstaða um fullnustu veða liggur fyrir frá veðgæsluaðila. Útgefandi skal samdægurs koma tilkynningunni til verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkur sem fellur undir tryggingafyrirkomulagið hefur ekki verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Dráttarvextir

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeigenda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, samanber 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 sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun.

I.4. Veðgæsluaðili

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík og PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík sinna sameiginlega því hlutverki að vera veðgæsluaðili. Um skipun veðgæsluaðila fer eftir ákvæðum greinar 4.1 í veðhafasamkomulaginu. Veðgæsluaðili var skipaður af útgefanda með samþykki umboðsmanna lánardrottna í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og ber útgefandi allan kostnað af störfum veðgæsluaðila. Útgefandi getur ekki dregið til baka skipun veðgæsluaðila án fyrirliggjandi samþykkis umboðsmanna lánardrottna. Meirihluti lánardrottna, á grundvelli fjárhæðar, getur afturkallað skipun veðgæsluaðila. Verði veðgæsluaðili leystur frá störfum, sama af hvaða ástæðu það er, skal skipa nýjan veðgæsluaðila, annaðhvort í samræmi við samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna lánardrottna, eða með ákvörðun Héraðsdóms Reykjavíkur, sé ekki hægt að komast að slíku samkomulagi. Veðgæsluaðili skal uppfylla hæfisskilyrði samkvæmt grein 4.1.3 í veðhafasamkomulaginu. Veðgæsluaðili skal vera að fullu sjálfstæður í starfi sínu og skal ekki fara eftir neinum fyrirmælum frá útgefanda eða samstæðu útgefanda, umboðsmönnum lánardrottna eða neinum lánardrottni, nema sérstaklega sé kveðið á um það í veðhafasamkomulaginu.

Um hlutverk, skyldur og trúnað veðgæsluaðila fer eftir ákvæðum útgáfulýsingar skuldabréfanna og greinum 4.2 og 4.3 í veðhafasamkomulaginu. Hér á eftir fer samantekt á helstu ákvæðum er varða hlutverk veðgæsluaðila:

- 1) Hann skal gæta hagsmuna veðhafa til jafns.
- 2) Hann skal ganga úr skugga um að tryggingarbréfinu sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild, og hann skal hafa fullt umboð frá skuldbundnum hluta samstæðu útgefanda og lánardrottnum til að undirrita öll gögn, tilkynningar, samninga eða önnur gögn sem hann þarf til að sinna skyldum sínum hvað þetta varðar. Tryggingarbréfinu, og öllum breytingum á því, skal þinglýst tafarlaust á hverjum tíma.
- 3) Hann skal halda utan um og varðveita öll frumrit af veðskjölum og öðrum gögnum sem hann fær frá skuldbundnum hluta samstæðunnar og/eða umboðsmönnum lánardrottna.
- 4) Hann skal hafa ótakmarkað umboð frá skuldbundnum hluta samstæðunnar til að taka á mótí aðildaryfirlýsingum frá umboðsmönnum lánardrottna til aðildar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu.
- 5) Hann skal fylgjast með og hafa umsjón með öllum breytingum sem gerðar eru í tengslum við veðandlagið. Hann skal taka við og fara yfir öll staðfestingarskírteini sem hann fær frá skuldbundnum hluta samstæðunnar, og senda þau eins fljótt og hægt er til umboðsmanna lánardrottna ásamt staðfestingu sinni á því hvort lánabækja standist hverju sinni.
- 6) Hann ber ábyrgð á að þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og leysa eignir undan veðböndum samkvæmt tryggingarbréfinu.
- 7) Hann skal taka við og fara sjálfstætt yfir öll gögn frá skuldbundnum hluta samstæðunnar er varðar verðmat á eignum innan veðandlagsins hverju sinni. Ef veðgæsluaðili samþykkir verðmatið, þá skal hann staðfesta það við umboðsmenn lánardrottna með því að gefa út yfirlýsingu sem staðfestir að staðfestingarskírteinið, sem útgefandi gefur út, sé rétt. Ef veðgæsluaðili er hins vegar ekki sammála

skuldbundnum hluta samstæðunnar hvað varðar verðmat eða tegund þeirra eigna sem veðsettar eru, og munurinn leiðir til þess að lánabekja standist ekki, þá skal hann samstundis senda tilkynningu þess efnis til útgefanda og umboðsmanna lánardrottna. Þá skal farið eftir ákvæðum 13. greinar veðhafasamkomulagsins hvað varðar úrlausn deilumála.

- 8) Hann skal fara sjálfstætt yfir skýrslur frá skuldbundnum hluta samstæðunnar varðandi stöðu veðandlagsins, ástand og viðhald. Veðgæsluaðili hefur rétt á að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá skuldbundnum hluta samstæðunnar sem hann telur þörf á, innan skynsamlegra marka, til að hann geti sinnt skyldum sínum.
- 9) Hann skal tilkynna umboðsmönnum lánardrottna ef hann verður var við eitthvað, við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti teft þeim veðum sem veitt eru undir tryggingarbréfinu í tvísýnu.
- 10) Hann skal boða til fundar lánardrottna, að eigin frumkvæði eða að beiðni eins eða fleiri umboðsmanna lánardrottna eða útgefanda, vegna atkvæðagreiðslu um hvort ganga skuli að veðum og/eða annarra úrræða og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum komi til gjaldfellingar.
- 11) Honum ber skylda til að starfa að fullu í samræmi við veðhafasamkomulagið, tryggingarbréfið og niðurstöður kröfuhafafundar.
- 12) Hann skal, á sama tíma og hann sendir tilkynningar til umboðsmanna lánardrottna, senda útgefanda afrit af öllum þeim tilkynningum.
- 13) Hann skal hafa ótakmarkað umboð frá lánardrottnum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfsins, ef útgefandi óskar eftir því.
- 14) Hann skal úthluta öllum greiðslum í hlutfalli við útistandandi fjárhæðir veðtryggðu skuldanna, eins fljótt og auðið er og eigi síðar en næsta virka dag eftir að hann tekur við greiðslunni, að því gefnu að hann hafi fengið uppfærðar upplýsingar um útistandandi kröfur frá umboðsmönnum lánardrottna.

Kröfuhafafundur

Um kröfuhafafundi fer eftir ákvæðum 9. greinar veðhafasamkomulagsins og hér á eftir fer samantekt á ákvæðum veðhafasamkomulagsins er varða kröfuhafafundi.

Veðgæsluaðili skal boða umboðsmenn lánardrottna á kröfuhafafund ef einhver umboðsmaður lánardrottna tilkynnir veðgæsluaðila um að vanefndatilvik hafi átt sér stað sem mun leiða til þess að veðtryggðu skuldirnar verði gjaldfelldar af einhverjum lánardrottni og verði til greiðslu fyrir tilgreindan gjalddaga skuldarinnar. Veðgæsluaðili skal einnig boða umboðsmenn lánardrottna á kröfuhafafund ef þarf að leita samþykkis þeirra fyrir annaðhvort losun veðbanda af þeim eignum sem tilgreindar eru í viðauka 8 við veðhafasamkomulagið (Kringlunni 4-12 og Suðurlandsbraut 2), eða fyrir nýjum skuldum undir tryggingafyrirkomulaginu, leiði þær til þess að lánabekja fari yfir 65% (en verði þó 70% eða lægri).

Veðgæsluaðili skal auk þess vera skuldbundinn til að boða umboðsmenn lánardrottna á kröfuhafafund ef hann fær beiðni þess efnis frá einhverjum umboðsmanni lánardrottna eða útgefanda, eða ef hann verður áskynja um einhver álitæfni sem hann telur að geti teft veðtryggingum sem veittar eru samkvæmt tryggingarbréfinu í tvísýnu.

Veðgæsluaðili skal boða umboðsmenn lánardrottna á kröfuhafafund eigi síðar en 1 viku frá því að hann móttækur beiðnina eða tilkynninguna. Umboðsmenn lánardrottna skulu fá fyrirmæli um að boða þá lánardrottna sem þeir eru í umboði fyrir á kröfuhafafund með að minnsta kosti 2 vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili, umboðsmenn lánardrottna, útgefandi, lánardrottinnar, ráðgjafar þeirra og fulltrúar eiga rétt á að sækja kröfuhafafund, en eingöngu lánardrottinnar hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum. Lántaki og umboðsmenn lánardrottna skulu hafa fullan og óskoraðan rétt til að tala um viðkomandi mál á slíkum fundum. Veðgæsluaðili skal tilgreina í fundarboði hvaða ákvarðanir skulu ræddar og kosið um á kröfuhafafundi. Veðgæsluaðili skal setja fundinn og halda kosningu um fundarstjóra og ritara.

Kröfuhafafundur skal talinn lögmætur ef fundarboð hefur verið sent til allra umboðsmanna lánardrottna og mætt er fyrir að minnsta kosti 50% lánardrottna, með tilliti til fjárhæðar samanlagðra krafna á hendur skuldbundnum hluta samstæðu útgefanda sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu. Nema annað sé tekið fram í veðhafasamkomulaginu, skulu allar ákvarðanir sem teknar eru á kröfuhafafundum vera gildar og bindandi ef þær hafa verið samþykktar af 2/3 hluta lánardrottna á fundinum, með tilliti til fjárhæða krafna sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu, og skulu þær þá vera bindandi fyrir alla lánardrottna.

Ef ófullnægjandi hlutfall lánardrottna eða fulltrúa þeirra sækir fundinn, þá skal veðgæsluaðili hætta við hann og boða umboðsmenn lánardrottna á nýjan fund sem halda skal 7 dögum síðar. Sá fundur skal talinn lögmætur ef veðgæsluaðili getur sýnt fram á að fundarboð hafi sannanlega verið sent til allra umboðsmanna lánardrottna. Ef ákvörðun er tekin á slíkum síðari fundi skulu þeir lánardrottinnar, sem ekki er mætt fyrir á fundinn, álitnir samþykkja þá tillögu sem lögð er fram til atkvæðagreiðslu á fundinum.

Lánardrottinn á kröfuhafafundi skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara. Ef einhver deilumál koma upp hvað varðar atkvæðisrétt sérhvers lánardrottins, þá skal fundarstjóri leysa það mál, og er hans úrlausn bindandi fyrir alla aðila.

Ákvarðanir kröfuhafafundar geta eingöngu varðað eftirfarandi:

- 1) Hvort ganga skuli að veðum þeim sem tryggingarbréfið veitir, að fullu eða að hluta og ef það skal gert, með hvaða hætti en það er háð ákvæðum tryggingarbréfsins og veðhafasamkomulagsins.
- 2) Hvort hefja skuli samningaviðræður við skuldbundinn hluta samstæðu útgefanda um hvernig farið skuli með það ef vanefndatilvik á sér stað sem myndi leiða til þess að veðtryggðu skuldirnar verði gjaldfelldar.
- 3) Hvort breyta eigi ákvæðum veðhafasamkomulagsins eða tryggingarbréfsins (að undanskildum breytingum sem veðgæsluáðili hefur umboð til að gera sjálfur), eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðhafasamkomulagsins.
- 4) Hvort samþykkja eigi losun veðbanda af fasteignum sem taldar er upp í viðauka 8 við veðhafasamkomulagið (Kringlunni 4-12 og Suðurlandsbraut 2), sem þarfnast samþykkis 75% lánardrottna.
- 5) Hvort samþykkja eigi nýja viðbót við veðtryggðu skuldirnar, ef lánþekja fer umfram 65% eftir að búið er að bæta við nýju fjármögnunarskjölunum, en er enn jöfn og/eða minni en 70%.
- 6) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluáðila, sem er ákveðið af lánardrottnum eingöngu.

Ef löglegur kröfuhafafundur samþykkir tillögu um að ganga til samningaviðræðna við útgefanda vegna vanefndatilviks sem leiða myndi til gjaldfellingar á veðtryggðu skuldunum, samanber grein 9.6.2 í veðhafasamkomulaginu, þá skal skipa kröfuhafaráð fyrir hönd lánardrottanna til að semja, sem skal samanstanda af öllum umboðsmönnum lánardrottanna. Kröfuhafaráðið og útgefandi skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausnar sem sérhver umboðsmaður lánardrottna skal síðan bera undir lánardrottanna og fá formlegt samþykki fyrir í samræmi við ákvæði sérhvers fjármögnunarskjals hvað varðar samþykki lánardrottna í hverju tilfalli. Skriflegt samkomulag skal gert milli útgefanda og lánardrottanna hvað varðar þá lausn sem samþykkt er, en eigi síðar en 6 mánuðum frá því að ákvörðunin um að ganga til samninga við útgefanda er tekin. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi fyrir þann tíma, þá skal halda nýjan kröfuhafafundur til að ákveða hvort og þá með hvaða hætti ganga eigi að veðum sem tryggingarbréfið veitir, samanber grein 9.6.1 í veðhafasamkomulaginu.

Ef löglegur kröfuhafafundur hafnar því að beita úrræðum sem honum standa til boða, samanber grein 9.6 í veðhafasamkomulaginu, þá skal aðilinn sem óskaði eftir því að veðgæsluáðili boðaði kröfuhafafundinn eiga rétt á að beita þeim úrræðum sem honum stæðu annars til boða ef ekki væri fyrir þær takmarkanir sem veðhafasamkomulagið leggur á ráðstöfunarheimildir hans.

Hluti IV: Samantekt

1 SAMANTEKT

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskyldu, og síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 er breytti framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka IV og V við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilvikum útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilvikum er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

2 Inngangur og viðvaranir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
<i>A.1</i>	<i>Fyrirvari</i>	<p>Samantekt þessa skal túlka sem inngang að grunnlýsingu dagsettri 6. júní 2016 ásamt endanlegum skilmálum dagsettum 31. janúar 2017, útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf. („útgefandi“ eða „móðurfélag“), sem varða tiltekin skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. sem gefa má út í samræmi við 70.000.000.000 kr. útgáfuramma.</p> <p>Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að 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 fyrir fjárfesta þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p>
<i>A.2</i>	<i>Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð</i>	<i>Á ekki við.</i>

3 Útgefandi

Liður	Upplýsingaskýlda	Upplýsingar
B.1	Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda	Lögheiti útgefanda er Reitir fasteignafélag hf. Viðskiptaheiti hans er Reitir.
B.2	Lögheimili og félagafarm útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir	Útgefandi er hlutafélag, skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995, með kennitölu 711208-0700 og með lögheimili að Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, Íslandi. Engin sérlög gilda um starfsemi útgefanda og dótturfélaga þess (saman nefnd „Reitir“ eða „félagið“ eða „samstæðan“). Ýmis lög og reglugerðir varða starfsemina, meðal annars er varða skipulagsmál, byggingareglugerðir, bókhald, ársreikninga og skatta (tekjuskatt, virðisaukaskatt, stimpilgjöld, fasteignagjöld), húsaleigulög, lög um fjöleignahús, fasteignakaupalög, gjaldeyrislög, samkeppnislög og lög um verðbréfavíðskipti.
B.4b	Þekkt þróun sem hefur áhrif á útgefanda og atvinnugrein	Í byrjun apríl yfirtók Reitir fasteignafélög sem voru í rekstri Stefnis hf. Um er að ræða tæplega 37.500 fermetra af vönduðu húsnæði, en það eru Hótel Borg, Borgartún 37, Guðrúnartún 10, Þingvallarstræti 23 á Akureyri, Laugavegur 77, Fiskislóð 11, Skúlagata 17, Síðumúli 16-18 og Faxafen 5 auk byggingaréttar við Borgartún 37. Afhending eignanna fór fram þann 1. apríl 2016. Sjá einnig B.12 hér á eftir.
B.5	Samstæða og staða útgefanda innan samstæðu	Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf. (útgefanda), sem er móðurfélag samstæðunnar, og tólf dótturfélögum þess. Allar fasteignir samstæðu Reita eru í eigu dótturfélaga og skiptast á ellefu félög. Leigusamningar Reita eru gerðir á milli dótturfélaganna og viðskiptavina. Tólfta dótturfélagið er Reitir Þjónusta ehf. sem veitir systurfélögum þjónustu, hefur umsjón með sameignum, húsfélögum og svæðisfélögum, greiðir rekstrarkostnað vegna þeirra og innheimtir hjá leigutökum. Að auki á móðurfélagið tvö dótturfélög sem eru óvirk, eignalaus og engin starfsemi rekin þar. Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins.
B.9	Afkomuspá eða -áætlun	Útgefandi uppfærði áður birtar horfur fyrir afkomu ársins 2016 í tengslum við birtingu árs hlutareiknings vegna fyrstu þriggja mánaða ársins 2016. Eru nettórekstrartekjur áætlaðar 10.090-10.190 milljónir króna á árinu og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) 7.000-7.100 milljónir króna. Áætlunin byggir á afkomu fyrsta ársfjórðungs, eigna- og leigusamningasafni félagsins 1. apríl 2016, væntingum stjórnenda um útleigu á árinu og verðbólguþróun, álögðum fasteignagjöldum, viðhaldi og öðrum þekktum kostnaðarliðum. Töluverð breyting er á félaginu milli ára vegna nýrra eigna. Alls er gert er ráð fyrir 13-14% aukningu leigutekna og um 20% aukningu í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaði. Áætlað er að verðbólga milli árana 2015 og 2016 verði um 2,8%. Stefnan er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi arð, að minnsta kosti þriðjung af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Endurkaupaáætlun Reita, í gildi til aðalfundar 2017, um kaup á eigin bréfum með það að markmiði að lækka útgefið hlutfé félagsins heimilar kaup á allt að 2,30% af útgefnu hlutfé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 m.kr.
B.10	Fyrirvarar í endurskoðunar-skýrslu	Áritun ársreikninga 2015 og 2014 voru án fyrirvara.
B.12	Sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstíðu,	Lykiltölur úr samstæðureikningum Reita, endurskoðuðum ársreikningum 2014 og 2015 ásamt óendurskoðuðum árs hlutareikningi fyrir fyrstu þrjá mánuði 2016:

		(31.12.)2014	(31.12.)2015	(1.1.-)31.3.2016
	<i>viðskiptastöðu eða framtiðarhorfum</i>			
	Tekjur	8.515 m.kr.	8.927 m.kr.	2.243 m.kr.
	Nýtingarhlutfall	95,7%	95,7%	96,3%
	Veginn meðaltími leigusamninga	6,4 ár	6,0 ár	-
	NOI	5.984 m.kr.	6.352 m.kr.	1.544 m.kr.
	NOI hlutfall	67,3%	68,1%	66,3%
	Fjárfestingareignir	101.010 m.kr.	110.947 m.kr.	111.403 m.kr.
	Heildareignir	102.299 m.kr.	112.802 m.kr.	114.938 m.kr.
	Vaxtaberandi skuldir	55.204 m.kr.	57.158 m.kr.	59.420 m.kr.
	Eigið fé	39.948 m.kr.	46.736 m.kr.	46.102 m.kr.
	Eiginfjárlutfall	39,1%	41,4%	40,1%
	<p>Í byrjun apríl yfirtók Reitir fasteignafélög sem voru í rekstri Stefnis hf. Heildarvirði kaupanna var samtals 16.220 m.kr. og var að fullu fjármagnað með lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda. Afhending eignanna fór fram þann 1. apríl 2016. Leigutekjur á ársgrunni nema um 1.215 m.kr. og leiða kaupin til þess að áætlaður rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) hækkar um 1.000 m.kr. á ársgrundvelli.</p> <p>Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtiðarhorfum Reita frá endurskoðuðum ársreikningi félagsins fyrir árið 2015. Engar mikilvægar breytingar aðrar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu Reita frá dagsetningu síðustu reikningsskila félagsins 31. mars 2016..</p>			
B.13	<i>Nýlegir atburðir sem skipta verulegu máli við mat á greiðslugetu</i>	A ekki við.		
B.14	<i>Ef útgefandi er háður öðrum aðila innan samstæðu</i>	A ekki við.		
B.15	<i>Helsta starfsemi</i>	<p>Tilgangur útgefanda, skv. samþykktum hans, er kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár ásamt lánastarfsemi tengd rekstrinum og annar skyldur rekstur. Reitir eru stærsta einkafyrirtæki landsins í útleigu atvinnuhúsnæðis, sérhæft í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis á Íslandi og þá helst verslunarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og hótélbygginga á höfuðborgarsvæðinu. Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu. Reitir eiga um 140 fasteignir sem telja um 445.000 fermetra. Þeirra á meðal má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair Hótél Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af þeim íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Viðskiptavinir eru um 470 en fjöldi leigusamninga er um 600. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Flugleiðahótél ehf., íslenska ríkið og sveitarfélög með samtals um 40% tekna.</p>		
B.16	<i>Yfirráð</i>	A ekki við.		
B.17	<i>Lánshæfismat útgefanda eða verðbréfanna</i>	A ekki við.		

4 Verðbréf

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
--------------	------------------------	--------------------

C.1	<i>Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og leða tekin til viðskipta í kauphöll</i>	<p>Veðtryggð skuldabréf bundin vísitölu neysluverðs til veðtryggingar á Íslandi birt af Hagstofu Íslands.</p> <p>Gefin eru nú út skuldabréf fyrir 780.000.000 kr. en áður hafa verið gefin út og tekin til viðskipta skuldabréf að fjárhæð 32.305.200.000 kr. Er heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki 50.000.000.000 kr. Skuldabréfin eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum.</p> <p>Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi (einnig „verðbréfamiðstöð“).</p> <p>ISIN númer: IS0000025344</p> <p>Auðkenni: REITIR151244</p>
C.2	<i>Gjaldmiðill verðbréfanna</i>	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum.
C.5	<i>Takmarkanir á fjálsu framsali verðbréfanna</i>	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafbréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.
C.8	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum, þ.m.t. forgangsörðun og takmarkanir á réttindum</i>	<p>Útgefandi hefur samþykkt sérstök skilyrði þ.e. upplýsingakvaðir, almennar kvaðir og fjárhagsleg skilyrði vegna skuldabréfanna.</p> <p>Upplýsingakvaðir snúa að skuldbindingu útgefanda til að afhenda umboðsmanni skuldabréfaeigenda afrit af samstæðuársreikningi, ársfjórðungslega samstæðureikninga og hálfársreikninga eftir því sem við á.</p> <p>Almennar kvaðir snúa að tilkynningu um vanefndir, greiðslu skatta, váttryggingum, greiðslu váttryggingariðgjalda, endurskoðendum, alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, breytingum á starfsemi, starfsemi í samræmi við samþykktir, sköttum og skuldajöfnuði, viðbótarveði, veðsetningu söluandvirðis og frekari aðgerðum.</p> <p>Fjárhagsleg skilyrði skulu prófuð ársfjórðungslega og snúa að lánþekju sem skal ekki vera hærri en 70%, vaxtaþekju sem skal ekki vera lægri en 1,5 og eiginfjárlutfalli sem skal að lágmarki nema 25%.</p> <p>Yfirlýsingar útgefanda gagnvart sérhverjum skuldabréfaeiganda snúa að stöðu, lögformlegum skuldbindingum, heimild, hagsmunaárekstrum, óheimilum frádrætti, engum vanefndum og váttryggingum.</p> <p>Vanefndartilvik snúa að greiðsludrætti, vanefnd á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum, röngum yfirlýsingum, heimildar til gjaldfellingar annarra krafna, fullnustuaðgerðum, ógjaldfærni, aðgerðum gegn ógjaldfærni, málaferlum, starfsemi hætt, áritun með fyrirvara og skráningu eða afskráningu á skipulegum verðbréfamarkaði.</p> <p>Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu sem stofnað var til 21. nóvember 2014 með gerð veðhafasamkomulags og útgáfu tryggingabréfa sem dagsett eru þann dag. Auk þess er gerður þjónustusamningur við umboðsmann skuldabréfaeigenda í hverjum skuldabréfaflokki sem fellur undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Slík skuldabréf njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu. Felur það í sér að eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldabréfunum sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfunum sem útgefandi gaf út 21. nóvember 2014. Í því eru tilgreindar þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum samkvæmt skuldabréfunum og lánveitingum annarra lánardrottna sem gerast aðilar að almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í veðhafasamkomulaginu er að finna ákvæði um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og með hvaða hætti</p>

	<p>og undir hvaða skilyrðum hægt er að ganga að veðandlaginu. Skuldabréfaeigendur hafa þannig ekki einhliða rétt til að ganga að þeim tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfum þeirra samkvæmt skuldabréfunum. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum lánardrottnum sem aðilar eru að því jafnan rétt til veðandlagsins. Samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gangast allir veðsalar undir tryggingabréfinu í ábyrgð fyrir skuldbindingum útgefanda undir skuldabréfaflokknum. Er um sjálfskuldarábyrgð að ræða þar sem skuldabréfaeigendur geta gengið beint að ábyrgðaraðila vegna vanefnda útgefanda án þess að hafa gengið að fullu að útgefanda áður.</p> <p>Útgefandi má, að því gefnu að lánaþekja þeirra eigna og skulda sem heyra undir fyrirkomulagið fari ekki yfir 70%, gera breytingar á veðandlaginu með því að losa eignir undan veðinu (án þess að nýjar komi í staðinn) eða setja nýjar eignir undir veðið, án þess að leita samþykkis hjá lánardrottnum.</p> <p>Fyrir hönd lánardrottna fer sérstakur veðgæsluaðili með hagsmunagæslu þeirra og ákveðið eftirlitshlutverk. Er hlutverki hans og skyldum lýst í veðhafasamkomulagi sem samstæða útgefanda, lánardrottinnar og veðgæsluaðili eru bundnir af. Þinglýst frumrit tryggingarbréfsins hefur verið afhent veðgæsluaðila í samræmi við veðhafasamkomulagið. Hefur veðgæsluaðili umboð lánardrottna til að taka við beiðnum frá samstæðunni um breytingar á veðandlaginu og til að framkvæma það sem þarf af hálfu veðhafa til að þær breytingar nái fram að ganga með tilliti til þinglýsinga, skráninga og fullkominar veðsetninga. Veðgæsluaðili fer einnig yfir útreikninga á lánaþekju á hverjum tíma og staðfestir hana gagnvart lánardrottnum. Útreikningar ásamt staðfestingarskirteini vegna lánaþekjunnar koma frá útgefanda með hverju árshlutauppgjöri á þriggja mánaða fresti hið minnsta.</p> <p>Ákvarðanir kröfuhafafunda, sem veðgæsluaðili getur boðað til, geta eingöngu varðað hvort ganga skuli að veðum þeim sem tryggingarbréfið veitir, að fullu eða að hluta og ef það skal gert, með hvaða hætti, hvort hefja skuli samningaviðræður við skuldbundinn hluta samstæðu útgefanda hvernig farið skuli með það ef vanefndatilvik á sér stað sem myndi leiða til þess að veðtryggðu skuldirnar verði gjaldfelldar, hvort breyta eigi ákvæðum veðhafasamkomulagsins eða tryggingarbréfsins eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðhafasamkomulagsins, hvort samþykkja eigi losun veðbanda af fasteignunum að Kringlunni 4-12 og Suðurlandsbraut 2, sem þarfnast samþykkis 75% lánardrottna, hvort samþykkja eigi nýja viðbót við veðtryggðu skuldirnar, ef lánaþekja fer umfram 65% eftir að búið er að bæta við nýju fjármögnunarskjölunum, en er enn jöfn og/eða minni en 70% eða hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila, sem er ákveðið af lánardrottnum eingöngu.</p> <p>Nema annað sé tekið fram í veðhafasamkomulaginu, skulu allar ákvarðanir sem teknar eru á kröfuhafafundum vera gildar og bindandi ef þær hafa verið samþykktar af 2/3 hluta lánardrottna á fundinum, með tilliti til fjárhæða krafna sem tryggðar eru með tryggingarbréfinu, og skulu þær þá vera bindandi fyrir alla lánardrottna.</p> <p>Hver lánardrottinn, hópur lánardrottna eða skuldabréfaflokkurskipar sér sinn umboðsmann. Veðgæsluaðili er í sambandi við þessa umboðsmenn lánardrottanna varðandi upplýsingagjöf, staðfestingar, beiðnir um boðun kröfuhafafunda og fleira eins og tiltekið er í veðhafasamkomulaginu.</p> <p>Aukinn meirihluta þeirra skuldabréfaeigenda sem mæta á fund skuldabréfaeigenda, það er að lágmarki 67%, þarf til að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ávallt miða við fjárhæðir. Breytingar sem snúa að lækkun á nafnvirði, vöxtum, eða ákvæði um skilmálabreytingu skuldabréfaflokksins, þurfa hins vegar samþykki að lágmarki 90% allra skuldabréfaeigenda, miðað við fjárhæð.</p> <p>Ákvarðanir á fundum skuldabréfaeigenda geta eingöngu varðað hvort gjaldfella eigi skuldabréfin eða hvort breyta eigi þjónustusamningi umboðsmanns eða</p>
--	--

		skilmálum skuldabréfanna eða veita undanþágur frá ákvæðum þjónustusamningsins eða skuldabréfanna.
C.9	<i>Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu, upplýsingar um ávöxtun og nafn umboðsmanns skuldabréfaeigenda</i>	<p>Höfuðstóll verður endurgreiddur með 360 jöfnum greiðslum, á 1 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2015.</p> <p>Höfuðstóll er bundinn vísitölu neysluverðs og miðuð við grunnvísitölugildið 422,46667 þann 11. desember 2014.</p> <p>Útgefanda er heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt: Umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: 15. desember 2024, 15. desember 2029, 15. desember 2034, 15. desember 2039. (ii) Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er breytilegt á eftirfarandi hátt: Á 1. umframgreiðsludegi: 1,2%. Á 2. umframgreiðsludegi: 0,9%. Á 3. umframgreiðsludegi: 0,6%. Á 4. umframgreiðsludegi: 0,3%</p> <p>Greiðsla vaxta skal vera á 1 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2015.</p> <p>Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast 3,75% fastir ársvextir. Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland, skipulegum verðbréfamarkaði, innan 9 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna eða ef þau verða tekin úr viðskiptum, þá hækka vextir skuldabréfanna sjálfkrafa frá þeim tímamarki í 4,75% fasta vexti á ári. Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess þann 11. desember 2014 og lýkur þann 14. janúar 2015 á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera 1 mánuður til lokagjalddaga. Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna 30/360.</p> <p>Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag.</p> <p>Umboðsmaður skuldabréfaeigenda er LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320. Er hlutverki hans og skyldum lýst í þjónustusamningi umboðsmanns við útgefanda.</p>
C10	<i>Upplýsingar um afleiðubátt verðbréfanna</i>	<i>A ekki við.</i>
C.11	<i>Upplýsingar um hvort sótt hafi verið um eða sótt verði um að verðbréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og deili á öllum skipulegum verðbréfamörkuðum þar sem viðskipti með verðbréfin fara fram eða munu fara fram</i>	Óskað hefur verið eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum.

5 Áhættuþættir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
D.2	<i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann</i>	Áhættuþættir þeir sem Reitum er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda og dótturfélög hans og gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda:

		<p>Áhætta tengd tekjumyndun félagsins varðar leigusamninga, tímalengd þeirra, mögulegar vanefndir eða að leigugreiðslum sé haldið eftir vegna ágreinings, endurútleigu, þróun leiguverðs á markaði, hættu á að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar og samþjöppun áhættu ef viðskiptavinir í ákveðinni atvinnugrein eða fáir stórir hafa mikið vægi.</p> <p>Áhætta tengd eignasafni félagsins varðar verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði og mat eigna, viðhald, endurbætur og framkvæmdir á eignum félagsins, kaup og sölu eigna, þátttöku í þróunarverkefnum, eignasamsetningu og lóðarleigu af opinberum aðilum.</p> <p>Áhætta tengd rekstri fasteigna félagsins varðar hugsanlegan misbrest á tilvist eða hlítinu á ferlum, kerfum eða innri og ytri reglum, álagningu fasteignagjalda, váttryggingar, starfsfólk, stefnumótun, orðspor, upplýsingatækni og aðra innviði.</p> <p>Áhætta tengd fjármögnun félagsins varðar vaxtakjör, endurfjármögnun, kvaðir í lánasamningum, veðsetningu fasteigna félagsins og lausafjáráhættu.</p> <p>Markaðsáhætta félagsins varðar vaxtaáhættu, verðbólguáhættu og gjaldeyrisáhættu.</p> <p>Ytri áhættuþættir félagsins varða aðstæður í efnahagsumhverfinu, svo og stjórnmálaumhverfi, laga- og regluáhættu (s.s. í tengslum við gildandi lög, reglugerðir, breytingar á lögum og reglugerðum, leyfi, samkeppni, verðbréfalöggjöf, fjármagnshöft, ágreiningsmál og málaferli, m.a. vegna gjaldeyrislaga, tekjuskatt, virðisaukaskatt og alþjóðlega reikningsskilastaðla.</p> <p>Uppbygging á eignarhaldi útgefanda felst í því að stærstu hluthafar gætu sameiginlega haft veruleg áhrif á málefni félagsins auk þess sem eignarhald í útgefanda getur verið takmarkað af lögum og reglum.</p>
D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	<p>Almenn áhætta skuldabréfa felst í því að fjárfesting í skuldabréfum er áhættusöm og þrátt fyrir að standa frammar í röð kröfuhafa en til að mynda eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum, að heild eða hluta. Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhættu og ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm.</p> <p>Endurgreiðsluáhætta felst í því að útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga,</p> <p>Markaðsáhætta felst í því að verðmæti skuldabréfanna getur rýrnað vegna breytinga á mörkuðum, m.a. vegna breytinga á ávöxtunarkröfu. Þá má einnig nefna seljanleikaáhættu, þ.e. að fjárfestum reynist ekki unnt að selja skuldabréfin þegar vilji stendur til og á því verði sem væntingar standa til um. Sótt hefur verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þó skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin.</p> <p>Verðbólguáhætta felst í því að breytingar á vísitölu neysluverðs geta haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar.</p> <p>Vaxtaáhætta felst í því að markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öllu öðru jöfnu ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öllu öðru jöfnu ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.</p>

	<p>Uppgjörsáhætta í tengslum við skuldabréfin felst í því að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.</p> <p>Lagaleg áhætta felst í því að þau lög sem gilda um verðbréfavíðskipti og útgáfu skuldabréfanna kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.</p> <p>Gjaldfellingarheimild skuldabréfaeigenda verður til staðar ef útgefandi vanefnir einhverja skuldbindingu sína, innan almenns tryggingafyrirkomulags útgefanda, umfram tilgreinda fjárhæð, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar verði virk.</p> <p>Skuldabréfin innihalda ákvæði um heimild útgefanda til að greiða upp skuldabréfin hraðar eða að fullu áður en að sammingsbundnum lokagjaldddaga kemur. Hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.</p> <p>Útgefandi hefur samþykkt fjárhagsleg skilyrði, upplýsingakvaðir og almennar kvaðir vegna skuldabréfa og annarra fjármögnunarskjala með sömu tryggingavernd sem ætlað er að bæta réttarstöðu lánardrottna gagnvart útgefanda. Vanefni útgefandi eitthvert þessara sérstöku skilyrða er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin samkvæmt ákvæðum þeirra.</p> <p>Áhætta er fólgin í því að skuldabréfaeigendur hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín en gjaldfelling er háð samþykki ákveðins fjölda skuldabréfaeigenda. Til viðbótar við framangreint er hvers konar fullnusta veða háð skilmálum veðhafasamkomulags. Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki ákveðins hlutfalls þeirra skuldabréfaeigenda sem mæta á fund skuldabréfaeigenda.</p> <p>Í ákveðnum tilvikum geta skuldabréfaeigendur sem annað hvort ekki mæta á fund skuldabréfaeigenda, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem til umfjöllunar er, talist hafa samþykkt hana (e. Snooze and lose).</p> <p>Til tryggingar efdum veitir útgefandi veð í sérstöku veðandlagi, einkum fasteignum. Fasteignirnar eru atvinnuhúsnæði til útleigu í eigu dótturfélaga útgefanda. Það felur í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við nýtingu heimildar til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins, nýtingu heimildar til að stofna til frekari skuldbindinga eða vegna annarra þátta.</p> <p>Útgefandi getur óskað eftir því við veðgæsluaðila, án þess að leita heimildar skuldabréfaeigenda, að breytingar séu gerðar á veðandlaginu svo fremi að lánaþekja fari ekki umfram 70% við breytinguna.</p> <p>Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl eða stofna til nýrra lántaka með sömu tryggingum og skuldabréfin að svo miklu leyti sem það brýtur ekki kvöð um lánaþekju. Slík ný skuldaskjöl yrðu jafn rétt há og skuldabréfin.</p> <p>Komi til þess að útgefandi nýti sér ofangreindar heimildir getur komið til þess að virði trygginga lækki. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, og afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir atvinnuhúsnæði áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfum sem gefin eru út í samræmi við útgáfurammann. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfanna né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé ávallt innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.</p>
--	--

6 Tilboð

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
E.2b	<i>Ástæður fyrir útböðinu og ráðstöfun sölumandvirðis</i>	<i>Á ekki við.</i>
E.3	<i>Skilmálar og skilyrði útböðsins</i>	<i>Á ekki við.</i>
E.4	<i>Mögulegir hagsmuna-árekstrar</i>	Arion banki hf. fær greidda þóknun frá útgefanda sem umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta. Arion banki hf. á 6,25% hlutfjár í útgefanda og er lánveitandi félagsins.
E.7	<i>Kostnaður fjárfesta</i>	<i>Á ekki við.</i>