

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Kynning vegna skuldabréfaútboðs



Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



2. maí 2017
Uppfærð 16. maí 2017

BREYTINGAR Á KYNNINGU FRÁ 2. MAÍ 2017

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á fjárfestakynningu sem félagið birti þann 2. maí 2017:

- Glæru 20, 3. mgr. hefur verið breytt og þar stendur nú eftir breytingu: Reginn hefur sveigjanleika til að selja og leysa úr veðböndum veðsettar eignir að uppfylltum skilyrðum um lánaþekju og samsetningu veðsettra fasteigna og að bæta við skuldum að uppfylltum skilyrðum varðandi lánaþekju.
- Glæru 20, 6. mgr. hefur verið breytt og þar stendur nú eftir breytingu: Staðfestingaraðili fer sjálfstætt yfir verðmæti veða í upphafi. Hann staðfestir fjárhagsleg skilyrði á prófunardögum, staðfestir verðmæti veða, lánaþekju og samsetningu fasteigna veðsafnsins í tengslum við breytingar á veðsafninu og staðfestir lánaþekju í tengslum við aukningu skuldbindinga með sömu tryggingum.
- Glæru 21, síðasta punktinum undir „Kröfuhafafundur“, hefur verið breytt þannig að þar stendur nú: Mjög íþyngjandi ákvarðanir krefjast þó samþykkis 9/10 hluta kröfuhafa í viðkomandi flokki miðað við fjárhæð.
- Glæru 22, 2. mgr., síðasta punktunum undir „Fjárhagslegir skilmálar (undirliggjandi eignir)“ hefur verið breytt þannig að þar stendur nú: Eiginfjárhlutfall $\geq 25\%$ (félagið)
- Glæru 22, 4. mgr. hefur verið breytt og þar stendur nú eftir breytingu: Heimild til að breyta veðandlaginu að uppfylltum skilyrðum um lánaþekju og samsetningu fasteigna veðsafnsins og að auka við skuldbindingar með sömu tryggingum að uppfylltu skilyrði um lánaþekju.
- Glæru 22 hefur verið breytt, þar sem þremur nýjum mgr. hefur verið bætt við á eftir 4. mgr. og eru þær eftirfarandi:
- Fasteignir veðsafnsins skulu vera atvinnuhúsnæði á Íslandi og a.m.k. 75% af verðmæti fasteignasafnsins skal vera á höfuðborgarsvæðinu.
- Ef breytingar eru gerðar á veðsettum fasteignum skal hlutfall hvers af eftirfarandi eignaflokkum af heildarverðmæti fasteignasafnsins ekki vera hærra en 45%:
 - Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði
 - Verslun og þjónusta
 - Hótel, íþróttir og afþreying, iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Komi til þess að Smáralind eða Egilshöll, þ.m.t. önnur mannvirki og byggingar í eigu Regins sem eru í byggingu eða kunna að vera byggð við Egilshöll, verði hluti af eignum veðsettum samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, skulu fyrrgreindar eignir þó standa utan við fyrrgreinda flokkun.



70 MILLJARÐA KRÓNA ÚTGÁFURAMMI

- Stjórn Regins hf. hefur samþykkt útgáfu skuldabréfa og víxla undir nýjum útgáfuramma.
- Útgáfuramminn myndar umgjörð utan um útgáfu félagsins á skuldabréfum og víxlum.
- Útgáfurammanum er lýst í grunnlýsingu sem er í staðfestingarferli hjá FME og verður birt í maí 2017.
- Heimilt er að gefa út skuldabréf og víxla á grundvelli útgáfurammans fyrir allt að 70 ma.kr.
- Tilgangur útgáfunnar er að auka stuðning við uppbyggingu félagsins, endurfjármögnun á hluta núverandi skulda og auka fjölbreytni í fjármögnun.
- Stefnt er að því að selja fyrsta skuldabréfaflokkinn sem gefinn verður út undir útgáfurammanum í maí 2017.
- Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á aðalmarkaði Kauphallarinnar.



FÉLAGIÐ



1. **FÉLAGIÐ**
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. FYRSTA ÚTGÁFA / SALA
5. VIÐAUKI

EITT STÆRSTA FYRIRTÆKI LANDSINS Í ÚTLEIGU ATVINNUHÚSNÆÐIS

- Reginn sérhæfir sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis þó helst verslunarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og iðnaðar- og geymsluhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.
- Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu.
- Eignasafn Regins hefur meira en tvöfaldast frá skráningu félagsins á hlutabréfamarkað árið 2012.
- Eignasafnið er fjölbreytt og er útleiguhlutfall þess 96%.
- Langtímaleigusamningar og þekktur rekstrarkostnaður fasteigna skila stöðugri rekstrarafkomu.
- Miklar fjárfestingar áttu sér stað 2016:
 - Tvö fasteignasöfn, CFV 1 ehf. og Ósvör ehf.
 - Uppbygging og endurskipulagning Smáralindar.
 - Byggingarframkvæmdir á Hafnartorgi hófust.
 - Áframhaldandi fjárfestingar á sterkum markaðssvæðum.

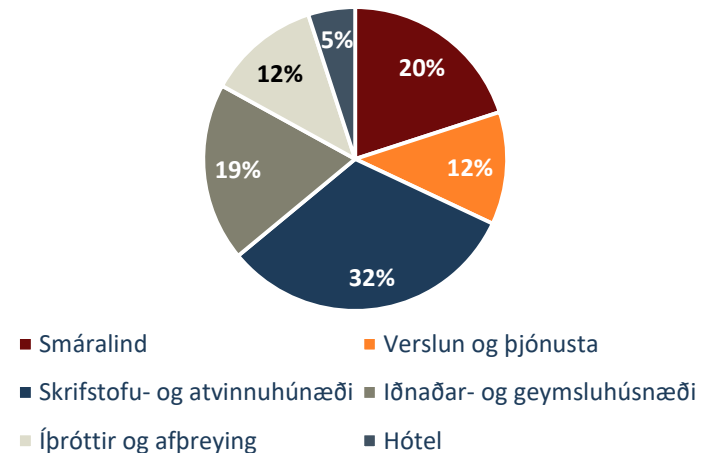
124
Fasteignir

316.000
Fermetrar

96%
Útleiguhlutfall

8 ár
Meðaltími
leigusamninga

Eignasamsetning (m²)



FRAMTÍÐARSÝN – VÖXTUR OG NÝJAR ÁHERSLUR

Áframhaldandi vöxtur á eignasafni félagsins og styrking á tekjugrunni þess

- Markaðsaðstæður eru hagstæðar fyrir kaup á ákveðnum flokkum atvinnueigna.
- Innviðir félagsins bera aukin umsvif og er því mikill fjárhagslegur ávinningur af vexti.
- Sterkara félag er álitlegri samstarfsaðili fjárfesta, birgja og leigutaka.

Aukin áhersla á uppbyggingu og þróun nýrra viðskiptatækifæra

- Mikil ónýtt tækifæri innan núverandi eignasafns s.s. byggingarréttir, endurskipulagning og breytt notkun.
- Samstarf við sterka fjárfesta, opinbera aðila og stofnanir.
- Þátttaka í skipulags- og samgönguverkefnum (t.d. Borgarlína).



FRAMTÍÐARSÝN – NÝ TÆKIFÆRI

Frumkvæði og áræðni við leit að nýjum tækifærum

- Skoða aðra eignaflokka s.s. íbúðarleigufélög.
- Vinna að frekari PPP verkefnum.
- Vera leiðandi í þróun skipulags á svæðum þar sem hagsmunir félagsins liggja.

Halda áfram að rýna og þróa kjarna- og innri starfsemi

- Stjórnun félagsins sé ætíð beitt, hnitmiðuð og í takt við umhverfi.
- Innviðir, þekking og styrkur á hverjum tíma séu samstillt til að ná fram hámarks árangri.



LYKILTÖLUR OG REKSTRARSPÁ

	2014	2015	2016	Rekstrarspá		
				2017	2018	2019
Rekstrartekjur	4.237	4.997	6.111	6.770	7.370	7.970
Rekstrark. fjárfestingareigna /leigutekjum	20,3%	19,6%	21,1%	22,0%	20,0%	20,0%
NOI ¹⁾	3.035	3.505	4.377	4.807	5.343	5.898
NOI hlutfall ²⁾	71,6%	70,1%	71,6%	71,0%	72,5%	74,0%
Útleiguhlutfall ³⁾	97,0%	97,0%	96,0%	97,5%	97,5%	97,5%
Eigið fé	17.888	22.264	29.341			
Eiginfjárlutfall	32,7%	33,4%	34,5%			
Skuldahlutfall ⁴⁾	61,3%	61,7%	59,6%			
Fjárfestingareignir	54.731	63.949	83.027			
Heildareignir	54.731	66.909	84.976			

1) NOI: Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar
 2) NOI hlutfall: Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar/leigutekjum
 3) Útleiguhlutfall: Tekjuvegið
 4) Skuldahlutfall: Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fjárfestingareignum

Miklar umbreytingar á núverandi eignasafni munu styrkja tekjugrunn þess til næstu ára

- Áætlað er að leigutekjur félagsins árið 2017 verði 6.770 m.kr. og gert er ráð fyrir að árlegur vöxtur verði um 600 m.kr. á árunum 2018 og 2019. Þá er eingöngu tekið tillit til verkefna sem ákveðin hafa verið og eru þegar hafin.
- Gert er ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir / leigutekjum verði 71% á árinu 2017 en fari vaxandi upp í 74% árið 2019.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 22% af leigutekjum á árinu 2017 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%) árið 2018.



HELSTU EIGNIR Í EIGNASAFNINU

Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði



HELSTU EIGNIR Í EIGNASAFNINU

Verslun og þjónusta



HELSTU EIGNIR Í EIGNASAFNINU

Iðnaður og geymslur



HELSTU EIGNIR Í EIGNASAFNINU

Hótel og ferðapjónusta



Íþróttir og afþreying



FJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS

- Núverandi lánsfjármögnun félagsins er í formi útgefinna skuldabréfa skuldabréfasjóða og bankalána. Um er að ræða skuldabréfasjóði sem eru skráðir á markað.
- Í gegnum tíðina hefur félagið yfirtekið fasteignasöfn, unnið að framkvæmda- og þróunarverkefnum og fjármagnað þau til skamms tíma með bankalánnum. Að umbreytinga- og þróunartíma loknum hefur félagið langtímafjármagnað verkefni m.a. með útgáfu á fyrrgreindum skuldabréfum skuldabréfasjóða.

Skuldabréfasjóðir
 Langtímaskuldir félagsins í fullmótuðum
 tekjuberandi eignum

30,5 ma.kr.

61%
 af heildarskuldum Regins

Bankalán / lánalínur
 Fjármögnun þróunarverkefna og kaupa á
 fasteignasöfnum

19,4 ma.kr.

39%
 af heildarskuldum Regins

- Í kjölfar fjárfestinga undanfarinna ára horfir félagið til þess að endurfjármagna bankalán tengd þeim fjárfestingum. Þar má meðal annars nefna kaup félagsins á öllum eignum Fastengis 2015, kaup á fasteignasöfnunum Ósvör ehf. og CFV1 ehf. árið 2016, sem og öðrum minni fjárfestingum.
- Útgáfuramminn gefur Regin möguleika á að nýta sér tækifæri á markaði og hraða nýrri markaðsfjármögnun, auk þess sem skilmálar hans veita félaginu svigrúm til þróunar eignasafnsins í gegnum breytingar á tryggingasafninu vegna veðtryggðrar fjármögnunar.
- Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins hyggst félagið halda skuldsetningu til lengri tíma sem hlutfalli af fjárfestingareignum undir 65%.



ÚTGÁFURAMMINN



1. FÉLAGIÐ
2. **ÚTGÁFURAMMINN**
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. FYRSTA ÚTGÁFA / SALA
5. VIÐAUKI

EIGINLEIKAR ÚTGÁFURAMMANS

- Undir útgáfurammanum getur Reginn gefið út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika, allt eftir þörfum félagsins og markaðsaðstæðum hverju sinni.
 - Veðtryggð/óveðtryggð skuldabréf
 - Verðtryggð/óverðtryggð skuldabréf
 - Fastir/breytilegir vextir
 - ISK/erlendar myntir
 - Afborgunarbréf/vaxtagreiðslubréf, jafngreiðslubréf/jafnar afborganir
 - Uppgreiðsluheimild/án uppgreiðsluheimildar
 - Víxlar
- Skuldabréfin og víxlarnir geta verið skráð/óskráð.
- Með útgáfurammanum og grunnlýsingunni er útgáfa skuldabréfa og víxla einfölduð verulega auk þess sem skráning þeirra í Kauphöll mun taka skemmri tíma.
- Reginn getur undir útgáfurammanum með litlum fyrirvara gefið út skuldabréf/víxla og skráð í Kauphöll og þannig nýtt sér tækifæri sem skapast á markaði.



GRUNNLÝSING OG FYRIRKOMULAG ÚTGÁFU

- Grunnlýsingin er útbúin samræmi við lög um verðbréfiðskipti og er í samþykktarferli hjá FME. Í grunnlýsingunni koma m.a. fram:
 - Skilmálar skuldabréfa og víxla
 - Viðeigandi endanlegir skilmálar
 - Áhættuþættir útgefandans og skuldabréfa og víxla sem gefa má út undir útgáfurammanum
 - Upplýsingar um útgefandann
- Grunnlýsingin gildir í 12 mánuði frá útgáfudegi og á þeim tíma getur Reginn gefið út skuldabréf og víxla sem tekin verða til viðskipta í Kauphöll að því gefnu að birtir verði við grunnlýsinguna viðaukar ef þörf krefur.
- Í grunnlýsingunni koma fram þeir skilmálar skuldabréfanna og víxlanna sem eru þekktir við útgáfu grunnlýsingarinnar.
- Endanlegir skilmálar eru birtir í tengslum við hverja útgáfu og saman mynda skilmálar grunnlýsingarinnar, eftir atvikum viðaukar við hana, og endanlegir skilmálar skilmála hvernar útgáfu.
- Útgáfulýsing vegna rafrænnar útgáfu er birt vegna hvers nýs flokks skuldabréfa eða víxla sem gefinn er út.
- Allar upplýsingar tengdar útgáfu skuldabréfa og víxla undir útgáfurammanum verða birtar á vefsíðu Regins: www.reginn.is/fjarfestavefur.



FYRIRKOMULAG

Reginn - Útgefandi

70 ma.kr. útgáfurammi vegna skuldabréfa og víxla

Fjárhagslegir skilmálar: Eiginfjárhlutfall $\geq 25\%$

Almennt tryggingarfyrirkomulag

Aðilar

Veðgæsluaðili
Umboðsmaður skuldabréfaeigenda
Staðfestingaraðili

Tryggingar

1. eða 2. veðréttur í fasteignasafni með
uppfærslurétti
Handveð í bankareikningum
Handveð í VS-reikningum

Fjárhagslegir skilmálar

(undirliggjandi eignir)
Viðbótarskuldsetning LTV < 65%
Breyting á veðandlagi LTV < 75%
LTV < 75% á prófunardögum
Vaxtaþekja $\geq 1,50$ á prófunardögum

Sértækt tryggingarfyrirkomulag

Aðilar

Veðgæsluaðili
Umboðsmaður skuldabréfaeigenda
Staðfestingaraðili

Tryggingar

Ekki í notkun
Gert ráð fyrir tilteknu fasteignasafni,
tilteknum öðrum eignum eftir því sem við á
og tilgreindar eru sem veðandlag

Fjárhagslegir skilmálar

Munu koma fram í endanlegum skilmálum
Takmarkandi þáttur:
Eiginfjárhlutfall samstæðu

Óveðtryggð útgáfa skuldabréfa og víxla

Aðilar

Umboðsmaður skuldabréfa-/vixlaeigenda
Staðfestingaraðili

Tryggingar

Engar

Fjárhagslegir skilmálar

Munu koma fram í endanlegum skilmálum
Takmarkandi þáttur:
Eiginfjárhlutfall samstæðu



TRYGGINGARFYRIRKOMULAG



1. FÉLAGIÐ
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. **TRYGGINGARFYRIRKOMULAG**
4. FYRSTA ÚTGÁFA / SALA
5. VIÐAUKI



ALMENNT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG – AÐILAR OG HLUTVERK

Veðhafasamkomulag
(veðgæsluaðili)

- Íslög ehf.
- Ráðinn í upphafi af útgefanda en veðhafar geta skipt honum út.
- Gætir hagsmuna veðhafa og er sjálfstæður gagnvart útgefanda.
- *Helstu hlutverk:*
 - Umsjón með þinglýsingu veða og skjalavistun.
 - Skjalagerð vegna breytinga á veðsafni eða veðskuldum.
 - Annast fullnustu veða, móttækur fjármuni og greiðir til umboðsmanns skuldabréfaeigenda.

Umboðsmaður
skuldabréfaeigenda

- Íslög ehf.
- Ráðinn af útgefanda í upphafi en skuldabréfaeigendur geta skipt honum út.
- *Helstu hlutverk:*
 - Kemur fram fyrir hönd skuldabréfaeigenda í hverjum flokki gagnvart útgefanda, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila.
 - Móttækur fjármuni vegna fullnustu frá veðgæsluaðila og greiðir til skuldabréfaeigenda.

Staðfestingaraðili

- PwC
- Ráðinn af útgefanda í upphafi en skuldabréfaeigendur geta skipt honum út.
- *Helstu hlutverk:*
 - Fer sjálfstætt yfir verðmæti veða í upphafi og við breytingar á veðsafni.
 - Staðfestir reglulega verðmæti veða og útreikning fjárhagslegra skilyrða.



VEÐTRYGGÐ SKULDABRÉF

- Almennt verða veðtryggðar skuldabréfaútgáfur með veði samkvæmt tryggingarbréfi sem verður þinglýst á fasteignir ásamt öðrum eignum sem tilgreindar eru í veðhafasamkomulagi og saman mynda tryggingasafn.
- Skuldabréfaeigendur sem eiga veðtryggð skuldabréf með veði í tilteknu tryggingarbréfi munu að öllu leyti eiga sömu tryggingarréttindi (pari passu). Tryggingarbréfinu verður þinglýst á fyrsta lausa veðrétt fasteigna með uppfærslurétti.
- Reginn hefur sveigjanleika til að selja og leysa úr veðböndum veðsettar eignir að uppfylltum skilyrðum um lánaþekju og samsetningu veðsettra fasteigna og að bæta við skuldum að uppfylltum skilyrðum varðandi lánaþekju.
- Veðgæsluaðili hefur umsjón og eftirlit með tryggingasafninu. Veðgæsluaðili heldur á tryggingarbréfinu, stýrir framkvæmd breytinga á tryggingasafninu fyrir hönd útgefanda og skuldabréfaeigenda, auk þess að hafa eftirlit með að skilyrði tryggingasafnsins séu ávallt uppfyllt.
- Skuldabréfaeigendur sem fjárfesta í skuldabréfum með veði í viðkomandi tryggingasafni gerast aðilar að veðhafasamkomulagi sem tryggir jöfn réttindi þeirra til trygginga.
- Staðfestingaraðili fer sjálfstætt yfir verðmæti veða í upphafi. Hann staðfestir fjárhagsleg skilyrði á prófunardögum, staðfestir verðmæti veða, lánaþekju og samsetningu fasteigna veðsafnsins í tengslum við breytingar á veðsafninu og staðfestir lánaþekju í tengslum við aukningu skuldbindinga með sömu tryggingum.
- Umboðsmaður kemur fram fyrir hönd skuldabréfaeigenda í hverjum flokki gagnvart útgefanda, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila. Umboðsmaður móttækur fjármuni vegna fullnustu frá veðgæsluaðila og greiðir til skuldabréfaeigenda.



KRÖFUHAFA- OG VEÐHAFAFUNDIR

Kröfuhafafundir

- Boðaðir af umboðsmanni fyrir viðkomandi flokk.
- Lögmætur ef löglega boðaður og 50% mæting, varafundur lögmætur ef rétt boðaður.
- Kröfuhafar í hverjum flokki mæta og njóta atkvæðisréttar í hlutfalli við fjárhæðir.
- Áskilið samþykki (hlutfall atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi):
 - 2/3 nema annað sé áskilið.
 - Gjaldfelling 1/3 eða 1/10 ef greiðsludráttur.
- Mjög íþyngjandi ákvarðanir krefjast þó samþykkis 9/10 hluta kröfuhafa í viðkomandi flokki miðað við fjárhæð.

Veðhafafundir

- Boðaðir af veðgæsluaðila fyrir alla veðhafa.
- Umboðsmenn kröfuhafa mæta með fyriræli frá viðkomandi flokki og aðrir kröfuhafar sem eru veðhafar skv. tryggingarbréfinu og aðilar að veðhafasamkomulaginu.
- Atkvæðavægi er m.v. fjárhæð hvers flokks og fjárhæð annarra skulda sem tryggðar eru með veði skv. tryggingarbréfinu.
- Lögmætur ef löglega boðaður og 50% mæting, varafundur lögmætur ef rétt boðaður.
- Efni fundar er eingöngu hvort og hvernig ganga skuli að veðum, hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda, gera breytingar/undanþágur frá tryggingarbréfi eða veðhafasamkomulagi og/eða afturkalla skipun veðgæsluaðila.
- Áskilið samþykki (hlutfall atkvæða sem farið er með á veðhafafundi):
 - 2/3 nema annað sé áskilið.
 - 9/10 ef eftirgjöf trygginga eða aukning skuldbindinga sem ekki eru almennt heimilaðar.



ALMENNT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG

- Tryggingasafnið
 - 1. veðréttur í fasteignasafni eða síðari veðréttur með uppfærsluheimild.
 - Handveð í bankareikningum
 - Handveð í VS-reikningum
- Fjárhagslegir skilmálar (undirliggjandi eignir)
 - LTV < 65% vegna viðbótarskuldsetningar
 - LTV < 75% vegna breytinga á veðandlagi
 - LTV < 75% á prófunardögum
 - Vaxtaþekja $\geq 1,50$ á prófunardögum
 - Eiginfjárhlutfall $\geq 25\%$ (félagið)
- Prófunardagar fjárhagslegra skilmála eru 31. desember og 30. júní ár hvert.
- Heimild til að breyta veðandlaginu að uppfylltum skilyrðum um lánþekju og samsetningu fasteigna veðsafnsins og að auka við skuldbindingar með sömu tryggingum að uppfylltu skilyrði um lánþekju.
- Fasteignir veðsafnsins skulu vera atvinnuhúsnæði á Íslandi og a.m.k. 75% af verðmæti fasteignasafnsins skal vera á höfuðborgarsvæðinu.
- Ef breytingar eru gerðar á veðsettum fasteignum skal hlutfall hvers af eftirfarandi eignaflokkum af heildarverðmæti fasteignasafnsins ekki vera hærra en 45%:
 - i. Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði
 - ii. Verslun og þjónusta
 - iii. Hótel, íþróttir og afþreying, iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Komi til þess að Smáralind eða Egilshöll, þ.m.t. önnur mannvirki og byggingar í eigu Regins sem eru í byggingu eða kunna að vera byggð við Egilshöll, verði hluti af eignum veðsettum samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, skulu fyrrgreindar eignir þó standa utan við fyrrgreinda flokkun.



ÚRRÆÐI VEGNA BROTA Á FJÁRHAGSLEGUM SKILMÁLUM

- Útgefandi hefur frest til að ráða bót á brotum á fjárhagslegum skilmálum. Fresturinn reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr.
 - Fresturinn er almennt 35 dagar.
 - 15 dagar ef um greiðslufall er að ræða.
- Eftirfarandi úrræði eru heimil til að laga fjárhagslega skilmála:
- Auka við tryggingar
 - Setja frekari fasteignir að veði
 - Leggja fjármuni inn á veðsettan reikning
 - Leggja skráð verðbréf inn á veðsettan VS-reikning
- Gefa út víkjandi lán
- Gefa út nýtt hlutafé



FYRSTA ÚTGÁFA / SALA



1. FÉLAGIÐ
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. **FYRSTA ÚTGÁFA / SALA**
5. VIÐAUKI

HELSTU SKILMÁLAR FYRIRHUGAÐRAR ÚTGÁFU

Nýr skuldabréfaflokkur

Stærð flokks:	Opinn
Útgefið í upphafi:	Allt að 8 ma.kr.
Einingar:	20 m.kr.
Lengd:	30 ár
Veðtrygging	Samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi
Verðtrygging:	Vísitala neysluverðs
Greiðslur:	Jafnar afborganir
Afborganir	6 mánaða fresti
Vextir	3,50% fastir vextir
Uppgreiðsluheimild	Í fyrsta skipti eftir 7 ár. Uppgreiðsluþóknun í upphafi 1,5%, stíglækkandi um 0,5% á 5 ára fresti
Aðrir skilmálar:	<p>LTV (undirliggjandi eignir) < 65% vegna viðbótarskuldsetningar</p> <p>LTV (undirliggjandi eignir) < 75% vegna breytinga á veðandlagi</p> <p>LTV (undirliggjandi eignir) < 75% á prófunardögum</p> <p>Vaxtaþekja (undirliggjandi eignir) ≥ 1,50 á prófunardögum</p> <p>Eiginfjárlutfall samstæðu ≥ 25%</p> <p>Skráð í Kauphöll</p>

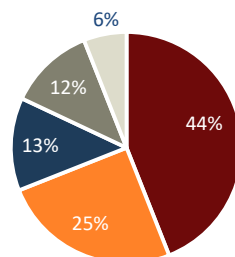


ALMENNT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG - TRYGGINGASAFNIÐ Í UPPHAFI

Sveitarfélag	Eignir	m ²	Leigutakar
Akureyri	2	3.473	1
Garðabær	1	1.165	8
Kópavogur	5	12.726	31
Reykjavík	10	25.113	31
Samtals	18	42.477	71

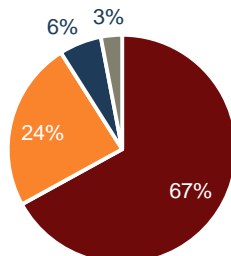
Leigutekjur atvinnuflokka

- Skrifstofu og atvinnuhúsnæði
- Hótel
- Verslun og þjónusta
- Iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Íþróttir og afþreying



Leigutekjur eftir sveitarfélögum

- Reykjavík
- Kópavogur
- Akureyri
- Garðabær



Virðismat óháðs aðila	Samantekt (þ.kr.)
Bókfært virði	13.002.267
Virðismat á m ²	306
Fasteignamat	6.062.259
Brunabótamat	11.203.360
Leigufermetrar	40.710
Óháð verðmat	13.092.680 - 13.945.143
Meðal mánaðartekjur	93.024
Meðal NOI á mánuði	71.681
NOI %	77%
WACC	6,51%
Yield ár 10	6,37%

Leigusamningar	
Meðallengd samninga	6 ár
Stærsti leigutaki	Hótel Klettur ehf.
20 stærstu leigutakar	79% leigutekna
Útleiguhlutfall (m ²)	99%



ALMENNT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG - FJÁRHAGSLEGIR SKILMÁLAR

	Fjárhagslegir skilmálar	Staða í upphafi
Lánaþekja	< 65% - viðbótarskuldsetning < 75% - breyting á veðandlagi < 75% á prófunardögum	62%*
Vaxtaþekja	≥ 1,50	2,95**
Eiginfjárhlutfall	≥ 25%	34,5%***

* Bókfærð verðmæti tryggingasafns 13.002 (m.kr.), skuldsetning 8.000 (m.kr.)

** Leigutekjur 1.109 (m.kr.), EBITDA 827 (m.kr.) m.v. spá. Vaxtakostnaður 3,5% 280 (m.kr.).

*** Ársreikningur 2016



SAMANBURÐUR Á FJÁRHAGSLEGUM KVÖÐUM FASTEIGNATRYGGÐRA SKULDABRÉFA

Flokkur	REGINN	EIK 15 1	EIK 100346	REITIR151144	REITIR151124	LF 14 1
Útgáfudagur	[xx.xx.2017]	15.10.2015	13.4.2016	11.12.2014	15.12.2015	12.6.2014
Lokagjalddagi	[xx.xx.2047]	10.9.2045	10.3.2046	15.12.2044	15.11.2024	12.6.2044
Uppgreiðslugjald	1,5% Lækkar um 0,5% á 5 ára fresti	1,50% ^(10.9.2020) 0,50% ^(10.9.2025)	0,50%	1,2% Lækkar um 0,3% á 5 ára fresti	-	1,50% ^(12.6.2019) 0,50% ^(12.6.2024)
LTV á prófunardögum	< 75%	100% ¹⁾	< 105% ²⁾	< 70%	< 70%	< 75%
LTV - viðbótar-skuldsetning	< 65% (undirliggjandi eignir)	< 75% (undirliggjandi eignir)	< 75% (undirliggjandi eignir)	< 65% (undirliggjandi eignir)	< 65% (undirliggjandi eignir)	< 75% (undirliggjandi eignir)
Vaxtæþekja	≥ 1,50 (undirliggjandi eignir)	≥ 1,50/1,65 (félagið/undirliggjandi eignir)	≥ 1,50/1,65 (félagið/undirliggjandi eignir)	> 1,50 (undirliggjandi eignir)	> 1,50 (undirliggjandi eignir)	≥ 1,50/1,65 (félagið/undirliggjandi eignir)
Eiginfjárhlutfall	≥ 25%	≥ 18%	≥ 20%	≥ 25%	≥ 25%	≥ 18%

1) Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 100%.

2) Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%.



SALA SKULDABRÉFA

- Fyrsti skuldabréfaflokkurinn sem gefinn verður út undir útgáfurammanum verður seldur í lokuðu útboði sem áformað er að fari fram í vikunni 15.-19. maí.
- Fjárfestar geta nálgast grunnlýsingu, endanlega skilmála og útgáfulýsingu vegna skuldabréfanna, auk annarra upplýsinga sem tengjast skuldabréfunum fyrir upphaf útboðsins á vefsíðu Regins, www.reginn.is/fjarfestavefur.
- Tilkynnt verður um fyrirkomulag útboðsins eftir kynningarfundum með fjárfestum í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar.
- Fjárfestar skulu skila tilboðum til markaðsviðskipta Landsbankans fyrir klukkan 16 á útboðsdegi með því að senda tilboð á netfangið verdbrefamidlun@landsbankinn.is
- Tilkynnt verður um niðurstöðu útboðsins og úthlutun til fjárfesta næsta virka dag eftir útboðsdag.
- Uppgjör, afhending og taka skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll fer fram 7-10 dögum eftir útboðsdag.
- Í útboðinu verða boðin til sölu skuldabréf fyrir allt að 8 ma.kr.
- Reginn áskilur sér rétt til þess að samþykkja öll tilboð, hafna öllum tilboðum eða taka tilboðum að hluta.



TENGLIÐIR

- Landsbankinn
 - Árni Mariásson, forstöðumaður markaðsviðskipta
 - arni.mariasson@landsbankinn.is
 - s. 410-7335/863-9998
 - Gunnar S. Tryggvason, markaðsviðskipti
 - gunnar.s.tryggvason@landsbankinn.is
 - s. 410-6709/821-2090
- Reginn
 - Helgi S. Gunnarsson, forstjóri
 - helgi@reginn.is
 - s. 512-8902/899-6262
 - Jóhann Sigurjónsson, fjármálastjóri
 - johann@reginn.is
 - s. 528-8005/859-9800



FYRIRVARI

Kynning þessi er útbúin af Landsbankanum hf. (hér eftir einnig „Landsbankinn“) og Regin hf. (hér eftir einnig „Reginn“) í tengslum við fyrirhugaða sölu á skuldabréfum útgefnum af Regin í lokuðu útboði. Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga og felur ekki í sér ráðgjöf til fjárfesta eða tilboð um kaup eða sölu verðbréfa.

Kynning þessi byggir á opinberum upplýsingum. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu sem geta falið í sér breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Landsbankinn og Reginn ábyrgjast hvorki beint eða óbeint, að upplýsingar eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu að öllu leyti nákvæmar eða tæmandi. Með birtingu þessarar kynningar skuldbinda Landsbankinn og Reginn sig hvorki til þess að veita frekari upplýsingar né eftir atvikum að leiðrétta eða uppfæra kynningu þessa.



















Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingaráðgjöf í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti, af hálfu Landsbankans og Regins og ber Landsbankanum, sem söluaðila skuldabréfanna, ekki skylda til að meta hvort kaup á skuldabréfum útgefnum af Regin séu viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar ekki verndar skv. 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti, vegna kaupa á skuldabréfunum.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel grunnlýsingu sem gefin verður út í tengslum við útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og önnur viðeigandi gögn í tengslum við útgáfu skuldabréfanna. Grunnlýsingin og önnur viðeigandi gögn verða birt á vefsvæði útgefandans, www.reginn.is/fjarfestavefur.

Fjárfestum er bent á að Landsbankinn er umsjónaraðili vegna sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland ásamt því að hafa veitt Regin ráðgjöf í tengslum við gerð útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu Regins. Landsbankinn hefur einnig veitt Regin ráðgjöf í tengslum við kaup á fasteignafélögum. Landsbankinn hefur í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti, sett sér reglur um hagsmunaaðrekstra, en þær má finna á vefslóðinni: <http://bankinn.landsbankinn.is/um-bankann/stjornarhaettir/reglur/>



VIÐAUKI - TRYGGINGASAFNIÐ Í UPPHAFI

 <p>Austurstræti 22 Stærð (m²): 2.468 Atvinnuflokkur: Verslun og þjónusta Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 5</p>	 <p>Hlíðasmári 12 Stærð (m²): 3.169 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 4</p>	 <p>Túngata 7 Stærð (m²): 637 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 1</p>
 <p>Ármúli 4-6 Stærð (m²): 3.280 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 1</p>	 <p>Lág múli 6-8 Stærð (m²): 3.405 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 4</p>	 <p>Vatnagarðar 10 Stærð (m²): 2.198 Atvinnuflokkur: Iðnaðar og geymsluhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 2</p>
 <p>Fellsmúli 26 Stærð (m²): 1.691 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 58% Fjöldi leigutaka: 7</p>	 <p>Mjólnisholt 12-14 Stærð (m²): 6.742 Atvinnuflokkur: Hótel Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 1</p>	 <p>Vatnagarðar 16-18 Stærð (m²): 1.295 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 46% Fjöldi leigutaka: 1</p>
 <p>Garðatorg 4 Stærð (m²): 1.166 Atvinnuflokkur: Verslun og þjónusta Hlutdeild í húsi: 25% Fjöldi leigutaka: 8</p>	 <p>Skólastigur 4 Stærð (m²): 1.993 Atvinnuflokkur: Íþróttir og afþreying Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 1</p>	 <p>Vesturvör 29 Stærð (m²): 5.080 Atvinnuflokkur: Iðnaðar og geymsluhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 2</p>
 <p>Hlíðasmári 4 Stærð (m²): 1.902 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 7</p>	 <p>Strandgata 14 Stærð (m²): 1.480 Atvinnuflokkur: Íþróttir og afþreying Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 1</p>	 <p>Þverholt 14 Stærð (m²): 789 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 28% Fjöldi leigutaka: 4</p>
 <p>Hlíðasmári 6 Stærð (m²): 1.902 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 100% Fjöldi leigutaka: 15</p>	 <p>Suðurlandsbraut 4 Stærð (m²): 2.608 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 44% Fjöldi leigutaka: 6</p>	 <p>Ögurhvarf 6 Stærð (m²): 674 Atvinnuflokkur: Skrifstofu og atvinnuhúsnæði Hlutdeild í húsi: 15% Fjöldi leigutaka: 2</p>

