

Endanlegir skilmálar

REITIR151124

gefnir út af Reitum fasteignafélagi hf. í samræmi við

70.000.000.000 kr.

útgáfuramma skuldabréfa

dagsettan 3. desember 2015

Gengi: 103,3296

Útgáfudagur: 1. mars 2019

11. útgáfa

(„skuldabréfin“)

Þessir endanlegu skilmálar 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 17. desember 2018 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 skuldabréfin með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. Þegar vísað er til „greinar“ í endanlegum skilmálum þessum er átt við viðkomandi grein í kafla 3 í grunnlýsingu útgefanda dagsettri 17. desember 2018. Samantekt í tengslum við útgáfu skuldabréfanna er að finna í hluta III í endanlegum skilmálum þessum.

Hluti I: Skilmálar

1 Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill

Grein 1 gildir um skuldabréfin.

Útgáfugjaldmiðill skuldabréfanna: ISK

Nafnverð útgáfu: 1.100.000.000 kr.

Áður útgefin skuldabréf: 8.350.000.000 kr. að nafnverði, tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Heildarheimild til útgáfu í flokki: 15.000.000.000 kr.

Nafnverðseiningar: 1 kr.

2 Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Grein 2 gildir um skuldabréfin.

Verðbréfamíðstöð: Nasdaq verðbréfamíðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.

3 Staða

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum eru veðtryggðar og gilda greinar 3.1 og 16A um skuldabréfin.

4 Endurgreiðsla höfuðstóls

Endurgreiðsla höfuðstóls: Jafnar greiðslur og gilda greinar 4.2 og 4.2.a um tilhögun og útreikning afborgana.

Fjöldi og tíðni afborgana: 54 afborganir á 2 mánaða fresti allt fram til lokagjalddaga.

Fyrsta greiðsla afborgana: 15. janúar 2016

Lokagjalddagi: 15. nóvember 2024

5 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda

Útgefanda er óheimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna og gildir grein 5.2 um skuldabréfin.

6 Vextir

Form vaxta: Fastir vextir og gildir grein 6.1 um skuldabréfin.

Fastir ársvextir: 3,75%

Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur 14. janúar 2016. Vaxtatímabil frá og með öðru tímabili er 2 mánuðir. Grein 6.3 gildir um skuldabréfin.

Dagaregla: 30/360. Grein 6.4 gildir um skuldabréfin.

Skráningarviðmið: Vextir hækka um 1 prósentustig p.a. ef skuldabréfin eru ekki tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland innan 9 mánaða frá útgáfu eða tekin úr viðskiptum og gengur hækkun til baka frá þeim tímamarki að skuldabréfin eru tekin til viðskipta aftur á sama markaði. Grein 6.5 gildir um skuldabréfin.

Dráttarvextir við vanefndir greiðslu: Í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands um grunn og vanefndaálag og gildir grein 6.6 um skuldabréfin.

7 Verðtrygging

Skuldabréfin eru verðtryggð og gilda greinar 7.1 og 7.1.a um þau.

Verðtryggingarvísitala: Vísitala neysluverðs til verðtryggingar á Íslandi gefin út af Hagstofu Íslands, dagvísitala.

Grunnvísitölugildi: 430,2 þann 15. desember 2015.

8 Greiðsla vaxta

Tíðni vaxtagreiðslna: Á 2 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2016. Grein 8.1 gildir um skuldabréfin.

9 Upplýsingakvaðir

Grein 9 gildir um skuldabréfin ásamt greinum 9.1, 9.2 og 9.3. Frestur til að afhenda endurskoðaðan ársreikning er 90 dagar frá lokum uppgjörstímabilsins og frestur til að afhenda árshlutareikning er 60 dagar frá lokum tímabilsins.

10 Almennar kvaðir

Grein 10 gildir um skuldabréfin ásamt eftirfarandi greinum.

Tilkynning um vanefndir: Grein 10.1 gildir um skuldabréfin

Greiðsla skatta: Grein 10.2 gildir um skuldabréfin.

Vátryggingar: Grein 10.3 gildir um skuldabréfin.

Greiðsla váttryggingariðgjalda: Grein 10.4 gildir um skuldabréfin.

Endurskoðendur: Grein 10.5 gildir um skuldabréfin.

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar: Grein 10.6 gildir um skuldabréfin.

Breytingar á starfsemi: Grein 10.7 gildir um skuldabréfin.

Starfsemi í samræmi við samþykktir: Grein 10.8 gildir um skuldabréfin.

Skattar og skuldajöfnuður: Grein 10.9 gildir um skuldabréfin.

Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags undir almenna tryggingafyrirkomulaginu: Grein 10.10 gildir um skuldabréfin.

11 Fjárhagsleg skilyrði

Grein 11 gildir um skuldabréfin ásamt eftirfarandi greinum.

Lánaþekja: Ekki hærra en 70%. Grein 11.1 gildir um skuldabréfin.

Vaxtaþekja: Ekki lægri en 1,5. Tekið er mið af vöxtum af veðtryggðu skuldunum. Grein 11.2 gildir um skuldabréfin.

Eiginfjárhlutfall: Að lágmarki 25%. Grein 11.3 gildir um skuldabréfin.

Prófunardagar fjárhagslegra skilyrða: Ársfjórðungslega. Grein 11.4 gildir um skuldabréfin.

12 Yfirlýsingar

Grein 12 gildir um skuldabréfin ásamt eftirfarandi greinum.

Staða: Grein 12.1 gildir um skuldabréfin.

Lögformlegar skuldbindingar: Grein 12.2 gildir um skuldabréfin.

Heimild: Grein 12.3 gildir um skuldabréfin.

Hagsmunaárekstrar: Grein 12.4 gildir um skuldabréfin.

Frádráttur óheimill: Grein 12.5 gildir um skuldabréfin.

Engar vanefndir: Grein 12.6 gildir um skuldabréfin.

Váttryggingar: Grein 12.7 gildir um skuldabréfin.

13 Vanefndatilvik

Greinar 13, 13.14 og 13.16 gilda um skuldabréfin ásamt eftirfarandi greinum.

Greiðsludráttur: Greiðslufrestur A 20 bankadagar. Greiðslufrestur 30 bankadagar. Grein 13.1 gildir um skuldabréfin.

Fjárhagsleg skilyrði: Grein 13.2 gildir um skuldabréfin.

Sérstök skilyrði og skilmálar: Úrhótafrestur 30 bankadagar. Grein 13.3 gildir um skuldabréfin.

Rangar yfirlýsingar: Lagfæringarfrestur 30 bankadagar. Grein 13.4 gildir um skuldabréfin.

Heimild til gjaldfellingar annarra krafna: Fjárhæð A 250.000.000, gjaldfellingarfrestur 30 dagar. Fjárhæð B 500.000.000. Grein 13.5 gildir um skuldabréfin, en ákvæðið á þó ekki við í því tilviki að láni frá HF 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: Grein 13.6 gildir um skuldabréfin.

Ógjaldfærni: Grein 13.7 gildir um skuldabréfin.

Aðgerðir vegna ógjaldfærni: Þvingunarfrestur 45 bankadagar. Grein 13.8 gildir um skuldabréfin.

Málaferli: Frestur til að aflétta eða framfylgja réttargerð 30 bankadagar. Úrbótafrestur 30 bankadagar. Grein 13.9 gildir um skuldabréfin.

Starfsemi hætt: Grein 13.10 gildir um skuldabréfin.

Áritun með fyrirvara: Grein 13.11 gildir um skuldabréfin.

Skráning: Skráningarfrestur 9 mánuðir. Grein 13.12 gildir um skuldabréfin.

Afskráning: Grein 13.13 gildir um skuldabréfin.

14 Tryggingar og ábyrgðir

Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og gildir grein 14.2 um þau.

15 Önnur ákvæði

Heimild til kaupa eigin skuldabréfa: Grein 15.1 gildir um skuldabréfin.

Upplýsingaöflun: Grein 15.2 gildir um skuldabréfin.

Jöfn staða (pari passu): Grein 15.3 gildir um skuldabréfin.

Hlunnindi: Grein 15.4 gildir um skuldabréfin.

Framsál: Grein 15.5 gildir um skuldabréfin.

Löggjöf: Grein 15.6 gildir um skuldabréfin.

Skattamál: Grein 15.7 gildir um skuldabréfin.

Ágreiningsmál: Grein 15.8 gildir um skuldabréfin.

16 Almenna tryggingafyrirkomulagið

Um skuldabréfin gildir grein 16A Almenna tryggingafyrirkomulagið.

Auðkenni flokks: REITIR151124

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda: LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.

Lágmarks hlutfall fyrir lögmæti fundar skuldabréfaeigenda: 50%

Hluti II: Aðrar upplýsingar


1.	Skráning og taka til viðskipta	
	Skráning og taka til viðskipta:	Öll þegar útgefin skuldabréf í flokknum IS0000026557 eru þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Stjórn útgefanda mun óska eftir því að aukning skuldabréfa-flokksins að nafnvirði 1.100.000.000 kr. verði einnig tekin til viðskipta á sama markaði.
	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:	1. mars 2019
	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:	Fossar markaðir hf., kt. 660907-0250, hefur umsjón með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.
2.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar í tengslum við útgáfuna/útboðið	
		Fossar markaðir hf. fær greidda þóknun frá útgefanda sem umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta.
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	1,26 m.kr.
	Áætlað nettósöluandvirði	839,73 m.kr.
4.	Ávöxtunarkrafa	
	Upplýsingar um ávöxtunarkröfu	2,60%
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.

¹ Á við um skuldabréf sem bera breytilega vexti.

6.	Heimild til útgáfu	
	<p>Stjórn útgefanda hefur samþykkt útgáfuramma þann sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsettri 17. desember 2018 og hefur samþykkt útgáfuáætlun sem gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa að nafnvirði allt að 10 ma.kr. innan útgáfurammans á næstu 12 mánuðum frá útgáfu grunnlýsingarinnar.</p> <p>Skuldabréfin hafa öll verið seld og er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann 1. mars 2019.</p>	
7.	Auðkenni	
	ISIN númer:	IS0000026557
	Auðkenni:	REITIR151124
8.	Upplýsingar frá þriðja aðila	
	<p>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.</p>	

Reitir fasteignafélag hf.

1. mars 2019



 Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri og staðg. forstjóra

Hluti III: Samantekt

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 tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

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 17. desember 2018 ásamt endanlegum skilmálum dagsettum 1. mars 2019, 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 útböð</i>	<i>Á ekki við.</i>

Útgefandi

Liður	Upplýsingaskýlda	Upplýsingar																								
B.1	Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda	Lögheiti útgefanda er Reitir fasteignafélag hf. Viðskiptaheiti hans er Reitir.																								
B.2	Lögheimili og félagaform 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 brún sem hefur áhrif á útgefanda og atvinnugrein	Á ekki við.																								
B.5	Samstæða og staða útgefanda innan samstæðu	Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf. (útgefanda), sem er móðurfélag samstæðunnar, og átta dótturfélögum þess. Allar fasteignir samstæðu Reita eru í eigu dótturfélaga og skiptast á sjö félög. Leigusamningar Reita eru gerðir á milli dótturfélaganna og viðskiptavina. Áttunda 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	<p>Útgefandi uppfærði áður birtar horfur fyrir afkomu ársins 2018 í tengslum við birtingu árshlutareiknings vegna fyrstu sex mánaða ársins 2018. eru nettórekstrartekjur áætlaðar 11.200-11.350 milljónir króna á árinu og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) 7.450-7.600 milljónir króna. Áætlunin byggir á afkomu fyrri ársheilmings, eigna- og leigusamningasafni félagsins 30. júní 2018, innkomu Vínlandsleiðar ehf. í eignasafnið, væntingum stjórnenda um útleigu á árinu og verðbólguþróun, álgðum fasteignagjöldum, viðhaldi og öðrum þekktum kostnaðarliðum. Áætlað er að verðbólga milli árana 2017 og 2018 verði um 2,0%.</p> <p>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, um kaup á eigin bréfum, lauk í lok ágúst 2018 en þá hafði félagið keypt samtals 16,5 milljónir hluta fyrir 1.416,5 m.kr.</p>																								
B.10	Fyrirvarar í áritun endurskoðanda	Áritun ársreikninga 2017 og 2016 voru án fyrirvara.																								
B.12	Sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstöðu, viðskiptastöðu eða framtíðarhorfum	<p>Lykiltölur úr samstæðureikningum Reita, endurskoðuðum ársreikningum 2016 og 2017 ásamt óendurskoðuðum árshlutareikningi fyrir fyrstu níu mánuði 2018:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(31.12.)2016</th> <th>(31.12.)2017</th> <th>(1.1.-)30.9.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tekjur</td> <td>10.035 m.kr.</td> <td>10.781 m.kr.</td> <td>8.455 m.kr.</td> </tr> <tr> <td>Nýtingarhlutfall</td> <td>96,9%</td> <td>96,2%</td> <td>97,2%</td> </tr> <tr> <td>NOI</td> <td>6.925 m.kr.</td> <td>7.301 m.kr.</td> <td>5.577 m.kr.</td> </tr> <tr> <td>NOI hlutfall</td> <td>66,9%</td> <td>65,1%</td> <td>64,1%</td> </tr> <tr> <td>Fjárfestingareignir</td> <td>125.719 m.kr.</td> <td>135.002 m.kr.</td> <td>142.058 m.kr.</td> </tr> </tbody> </table>		(31.12.)2016	(31.12.)2017	(1.1.-)30.9.2018	Tekjur	10.035 m.kr.	10.781 m.kr.	8.455 m.kr.	Nýtingarhlutfall	96,9%	96,2%	97,2%	NOI	6.925 m.kr.	7.301 m.kr.	5.577 m.kr.	NOI hlutfall	66,9%	65,1%	64,1%	Fjárfestingareignir	125.719 m.kr.	135.002 m.kr.	142.058 m.kr.
	(31.12.)2016	(31.12.)2017	(1.1.-)30.9.2018																							
Tekjur	10.035 m.kr.	10.781 m.kr.	8.455 m.kr.																							
Nýtingarhlutfall	96,9%	96,2%	97,2%																							
NOI	6.925 m.kr.	7.301 m.kr.	5.577 m.kr.																							
NOI hlutfall	66,9%	65,1%	64,1%																							
Fjárfestingareignir	125.719 m.kr.	135.002 m.kr.	142.058 m.kr.																							

		Heildareignir 134.034 m.kr. 140.555 m.kr. 144.122 m.kr. Vaxtaberandi skuldir 76.223 m.kr. 77.491 m.kr. 81.509 m.kr. Eigið fé 46.156 m.kr. 49.281 m.kr. 48.330 m.kr. Eiginfjárlutfall 34,4% 35,1% 33,5%
		Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Reita frá endurskoðuðum ársreikningi félagsins fyrir árið 2017. Engar mikilvægar breytingar aðrar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu Reita frá dagsetningu síðustu reikningsskila félagsins 30. september 2018.
B.13	Nýlegir atburðir sem skipta verulegu máli við mat á greiðslugetu	Á ekki við.
B.14	Ef útgefandi er háður öðrum aðila innan samstæðu	Á ekki við.
B.15	Helsta starfsemi	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 hótellbygginga á höfuðborgarsvæðinu. Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu. Reitir eiga um 135 fasteignir sem telja um 465.000 fermetra. Þeirra á meðal má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair Hótel Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af þessum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Viðskiptavinir eru um 480 en fjöldi leigusamninga er um 670. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Flugleiðahótel ehf., íslenska ríkið og sveitarfélög með samtals um 37% tekna.
B.16	Yfirráð	Á ekki við.
B.17	Lánshæfismat útgefanda eða verðbréfanna	Á ekki við.

Verðbréf

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og/eða tekin til viðskipta í kauphöll	Veðtryggð skuldabréf bundin vísitölu neysluverðs til veðtryggingar á Íslandi birt af Hagstofu Íslands. Gefin eru nú út skuldabréf að nafnverði 1.100.000.000 kr. en áður hafa verið gefin út og tekin til viðskipta skuldabréf að fjárhæð 8.350.000.000 kr. Er heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki 15.000.000.000 kr. Skuldabréfin eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi (einnig „verðbréfamiðstöð“). ISIN númer: IS0000026557 Auðkenni: REITIR151124
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum.

C.5	<i>Takmarkanir á frjálssu framsali verðbréfanna</i>	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.
C.8	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum, þ.m.t. forgangs röðum 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 lánaþekju sem skal ekki vera hærri en 70%, vaxtaþekju sem skal ekki vera lægri en 1,5 og eiginfjárhlutfalli 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>Vanefndatilvik 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 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. A 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 veðgæsluáðili með hagsmunagæslu þeirra og ákveðið eftirlitshlutverk. Er hlutverki hans og skyldum lýst í</p>

		<p>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 fullkomnunar 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 árschlutauppgjöri 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 skuldabréfaflokkur skipar 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 skilmálum skuldabréfanna eða veita undanþágur frá ákvæðum þjónustusamningsins eða skuldabréfanna.</p>
C.9	<p><i>Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu, upplýsingar um ávöxtun og nafn umboðsmanns skuldabréfaeigenda</i></p>	<p>Höfuðstóll verður endurgreiddur með 54 jöfnum greiðslum á 2 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2016.</p> <p>Höfuðstóll er bundinn vísitölu neysliverðs og miðuð við grunnvísitölugildið 430,20000 þann 11. desember 2015.</p> <p>Útgefanda er óheimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna.</p> <p>Greiðsla vaxta skal vera á 2 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2016.</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</p>

		<p>þeim tímapunkti í 4,75% fasta vexti á ári. Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess þann 15. desember 2015 og lýkur þann 14. janúar 2016 á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera 2 mánuðir til lokagjalds. 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 lögmansþjónusta slf., kt. 460100-2320. Er hlutverki hans og skyldum lýst í þjónustusamningi umboðsmanns við útgefanda.</p>
C10	Upplýsingar um afleiðubátt verðbréfa	Á ekki við.
C.11	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	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 skuldabréfa til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum.

Áhættupættir

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann	<p>Áhættupættir 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> <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 hlitingu 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 lausafjárahættu.</p> <p>Markaðsáhætta félagsins varðar vaxtaáhættu, verðbólguáhættu og gjaldeyrisáhættu.</p> <p>Ytri áhættupættir félagsins varða aðstæður í efnahagsumhverfinu, svo og stjórn málaumhverfi, laga- og regluáhættu (s.s. í tengslum við gildandi lög, reglugerðir, breytingar á lögum og reglugerðum, leyfi, samkeppni, verðbréfalöggjöf, fjármagnshöfð, ágreiningsmál og málaferli, m.a. vegna</p>

		<p>gjalddeyrislaga, tekjuskatt, virðisaukaskatt og alþjóðlega reikningskilastaðla.</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	<p><i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega</i></p>	<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 verður 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 verðbréfiðskipti 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>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 eitt hvert þessara sérstöku skilyrða er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin samkvæmt ákvæðum þeirra.</p> <p>Áhætta er fölginn 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 efndum 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 réthá 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>
--	--	--

Tilboð

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
E.2b	<i>Ástæður fyrir útbodinu og ráðstöfun söluandvirðis</i>	<i>Á ekki við.</i>
E.3	<i>Skilmálar og skilyrði útbóðsins</i>	<i>Á ekki við.</i>
E.4	<i>Mögulegir hagsmuna-árekstrar</i>	Fossar markaðir hf. fær greidda þóknun frá útgefanda sem umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta.
E.7	<i>Kostnaður fjárfesta</i>	<i>Á ekki við.</i>