

Viðauki við grunnlýsingu dagsetta 14. febrúar 2020 vegna 70.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa

Viðauki þessi er birtur á grundvelli nýrra laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020, sbr. 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Grunnlýsing dagsett 14. febrúar 2020 útgefin af Reitum fasteignafélagi hf., (hér eftir nefnd grunnlýsingin og Reitir eða félagið), skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í grunnlýsingunni jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta grunnlýsingarinnar. Tilgangur viðauka þessa er að gæta samræmis og uppfylla 6. og 14. viðauka framseldrar reglugerðar (ESB) 2019/980.

1. Viðauki vegna samantektar

- 1.1. Samantekt á bls. 3-12 í grunnlýsingu Reita frá 14. febrúar 2020 skal falla brott, en uppfærð samantekt mun fylgja endanlegum skilmálum við hverja útgáfu.

2. Viðauki sem bæði tekur til útgefandalýsingar og verðbréfalýsingar

- 2.1. Þar sem grunnlýsingin vísar til þágildandi VI. kafla laga um verðbréfavíðskipti skal litið til viðeigandi ákvæða laga nr. 14/2020 og reglugerðar (ESB) 2017/1129.
- 2.2. Í kafla 6, „Tilkynning til fjárfesta“, sbr. bls. 76 í grunnlýsingu, kemur eftirfarandi málsgrein fram í fjórðu efnisgrein: „Grunnlýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti“. Framangreind málsgrein er með þessum viðauka fjarlægð úr grunnlýsingunni og kemur eftirfarandi texti í hennar stað: „Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett er 14. febrúar 2020. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem grunnlýsingin varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.“
- 2.3. Í kafla 1, „Áhættuþættir“, sbr. bls. 12, er fjallað um uppröðun kaflans með eftirfarandi hætti: „Áhættuþáttunum er skipt á eftirfarandi hátt án tillits til mikilvægis.“ Í stað tilvitnaðs texta skal koma ný málsgrein svohljóðandi: „Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta fer eftir alvarleika þeirra að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist.“

3. Viðauki til að gæta samræmis við 6. viðauka um útgefandalýsingu fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta

- 3.1. Í kafla 1.2 „Áhættuþættir útgefanda“, sbr. bls. 18, er að finna yfirlit og lýsingu á áhættuþáttum er snúa að útgefanda. Efni kaflans skal haldast óbreytt, en uppröðun hans skal vera á eftirtalinn hátt (athugast skal að séu undirflokkar áhættu ekki tilteknir skulu þeir taldir jafnstæðir innan hvers neðangreinds áhættuþátta):

1. Áhættuþættir útgefanda

- 1.1. Áhætta tengd tekjumyndun.
 - 1.1.1. Útleiga.
 - 1.1.2. Leiguverð á markaði.
 - 1.1.3. Afkoma háð greiðslum frá leigutökum.
 - 1.1.4. Vanefndir leigusamninga.
 - 1.1.5. Tímalengd leigusamninga.
 - 1.1.6. Samþjöppun áhættu.
 - 1.1.7. Leigusamningur.
 - 1.1.8. Leigugreiðslum haldið eftir.
- 1.2. Áhætta tengd eignasafni félagsins.
 - 1.2.1. Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnaði og mat eigna.
 - 1.2.2. Ástand eigna, viðhald og endurbætur.
 - 1.2.3. Kaup og sala eigna.
 - 1.2.4. Fasteignapróun.
 - 1.2.5. Eignasamsetning.
 - 1.2.6. Lóðarleiga.
- 1.3. Áhætta tengd fjármögnun félagsins.
 - 1.3.1. Lausafjárahætta.
 - 1.3.2. Vaxtakjör.

- 1.3.3. Endurfjármögnun.
- 1.3.4. Kvaðir vegna fjármögnunar.
- 1.3.5. Veðsetning fasteigna félagsins.
- 1.4. Markaðsáhætta.
 - 1.4.1. Vaxtaáhætta.
 - 1.4.2. Verðbólguáhætta.
 - 1.4.3. Gjaldeyrisáhætta.
- 1.5. Áhætta tengd rekstri fasteigna.
 - 1.5.1. Fasteignagjöld.
 - 1.5.2. Stefnumótun.
 - 1.5.3. Vátryggingar.
 - 1.5.4. Starfsfólk.
 - 1.5.5. Orðspor.
 - 1.5.6. Upplýsingatækni og aðrir innviðir.
- 1.6. Ytri áhættuþættir.
 - 1.6.1. Áhætta tengd efnahagsumhverfinu.
 - 1.6.2. Stjórn málaumhverfi, laga- og regluáhætta.
 - 1.6.2.1. Stjórn málaumhverfi.
 - 1.6.2.2. Gildandi lög, reglugerðir og leyfi.
 - 1.6.2.3. Samkeppni.
 - 1.6.2.4. Verðbréfalöggjöf.
 - 1.6.2.5. Ágreiningsmál og málaferli.
 - 1.6.3. Alþjóðlegir reikningskilastaðlar.
 - 1.6.4. Tekjuskattur.
 - 1.6.5. Virðisaukaskattur.
- 1.7. Uppbygging á eignarhaldi útgefanda.

3.2. Við undirkafla 5.1.1. „Útgefandi“, sbr. bls. 65 í grunnlýsingu, skal bæta eftirfarandi fyrirvara við grein þar sem vefsíða útgefanda er tiltekin: „Upplýsingar á vefsetri útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.“

4. Viðauki til að gæta samræmis við 14. viðauka um verðbréfalýsingu fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta

4.1. Í kafla 1.1 „Áhættuþættir útgefanda“, sbr. bls. 13, er að finna yfirlit og lýsingu á áhættuþáttum er snúa að skuldabréfunum. Efni kaflans skal haldast óbreytt, en uppröðun hans skal vera á eftirtalinn hátt (athugast skal að séu undirflokkar áhættu ekki tilteknir skulu þeir taldir jafnstæðir innan hvers neðangreinds áhættuþáttar):

1. Áhættuþættir skuldabréfanna

- 1.1. Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum.
- 1.2. Lagaumhverfi skráðra skuldabréfa á skipulegum verðbréfamarkaði og töku til viðskipta.
- 1.3. Áhætta tengd skuldabréfunum.
 - 1.3.1. Endurgreiðsluáhætta.
 - 1.3.2. Markaðs- og verðbólguáhætta.
 - 1.3.3. Vaxtaáhætta.
 - 1.3.4. Uppgreiðsluáhætta.
 - 1.3.5. Uppgjörsáhætta.
 - 1.3.6. Lagaleg áhætta.
 - 1.3.7. Gjaldfellingarheimild vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum.
- 1.4. Áhætta tengd óverðtryggðum skuldabréfum.
 - 1.4.1. Gjaldfellingarheimildir.
 - 1.4.2. Breytingar á skilmálum geta verið háðar samþykki ákveðins hlutfalls skuldabréfaeigenda.
 - 1.4.3. Skuldabréfaeigandi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and lose).
- 1.5. Áhætta tengd skuldabréfum tryggðum undir hinu almenna tryggingafyrirkomulagi.
 - 1.5.1. Sérstök skilyrði.
 - 1.5.2. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokks innan almenns tryggingafyrirkomulags.
 - 1.5.3. Gjaldfelling háð samþykki ákveðins hlutfalls skuldabréfaeigenda
 - 1.5.4. Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls skuldabréfaeigenda.
 - 1.5.5. Skuldabréfaeigandi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and lose).

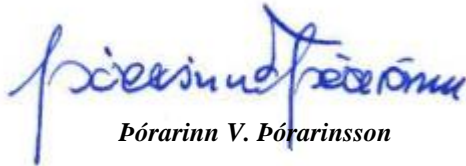
- 1.5.6. Áhætta tengd umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðgæsluaðila.
- 1.6. Áhætta tengd skuldabréfum tryggðum undir sértæku tryggingafyrirkomulagi.
 - 1.6.1. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokks innan sértæks tryggingafyrirkomulags.
 - 1.6.2. Gjaldfellingarheimildir.
 - 1.6.3. Breytingar á skilmálum geta verið háðar samþykki ákveðins hlutfalls skuldabréfaeigenda.
 - 1.6.4. Skuldabréfaeigandi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and lose).
 - 1.6.5. Áhætta tengd umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Reita fasteignafélags hf., kennitala 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Reita fasteignafélags hf. sem útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem viðaukinn hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hans.

Reykjavík, 22. júní 2020

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.



Þórarinn V. Þórarinnsson

formaður stjórnar



Guðjón Auðunsson

forstjóri