

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

SKULDABRÉFAÚTGÁFA

DESEMBER 2019



Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Reginn
Eignasafn og lykiltölur
Nýr skuldabréfaflokkur

REGINN HF. – 10 ÁRA 19. MAÍ 2019

MARKMIÐ OG SAGA FÉLAGSINS

- Félagið setti sér skýr **MARKMIÐ** strax í upphafi varðandi umfang og kjarnastarfsemi.
- Félagið hugði á mikinn **VÖXT** og að verða virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum.
- Megin markmið nýrra fjárfestinga var að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins.
- Eitt af markmiðum félagsins í upphafi var að auka við hlutfall tekna frá **OPINBERUM LEIGUTÖKUM**.

2009

Reginn stofnað innan Landsbankans og tilkynnt um það 19. maí 2009.

Reginn yfirtekur Eignarhaldsfélagið Smáralind.

Reginn yfirtekur Egilshöllina og stofnar Knathöllina ehf. og Kvikmyndahöllina ehf.

2012

Reginn skráð í kauphöll Nasdaq OMX Iceland.

Þrjár skuldabréfaútgáfur í kjölfar skráningar í kauphöll tryggir fjárhagsskipan félagsins.

2014

Reginn kaupir Klasa fasteignir. Alls 28.500 fermetrar.

Reginn kaupir Hótel Óðinsvé.

2016

Reginn kaupir eignasöfnin Ósvör ehf. og CFV-1 ehf. Alls 42.000 fermetrar.

2018

Reginn fær lánshæfismatið i.AA2
Reginn kaupir dótturfélög FAST-1 slhf. Alls 5 eignir og 44.000 fermetrar, þar á meðal Höfðatorgsturn.

2011

Unnið að samþættingu starfsemi félaganna.

Reginn flytur skrifstofur sínar í Smáralind.

2013

Reginn kaupir Summit ehf. Alls 15.500 fermetrar.

Reginn kaupir fasteignir Verkfræðistofunnar Verkís. Alls 8.500 fermetrar.

Reginn kaupir fasteignirnar að Ofanleiti 2 og Austurstræti 16.

2015

Reginn kaupir eignir Fastengis, dótturfélags Íslandsbanka.

Alls 80 eignir og 62.000 fermetrar.

2017

Reginn kemur á fót útgáfuramma um alla skuldabréfaútgáfu félagsins og selur fyrstu skuldabréfin undir rammanum.

H&M opnar fyrstu verslun sína hér á landi í Smáralind.

Reginn kaupir FM-hús ehf. sem á og rekur fjórar skólabyggingar í Hafnarfirði og Garðabæ.

REGINN Í DAG

EITT STÆRSTA FASTEIGNAFÉLAG LANDSINS

- Reginn er framsækið og vaxandi íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði.
- Reginn sérhæfir sig í rekstri atvinnuhúsnæðis, þó helst í verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og iðnaðar- og geymsluhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Auk þessa er félagið með sérstaka áherslu á lausnir í húsnæðismálum til opinberra aðila.
- Fasteignasafn Regins telur **117 fasteignir** og er heildarstærð safnsins um **377 þúsund fermetrar**.
- Fjölbreytt eignasafn með **97% nýtingarhlutfall**.
- Frá skráningu Regins á markað hefur **bókfært virði eigna félagsins fimmfaldast**.
- Félagið er hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands.



117
Fasteignir



377.000 m²
Útleigufermetrar



97%
Nýtingarhlutfall



8 ár
Meðallengd samninga



136 ma.kr.
Fjárfestingareignir



375
Leigutakar

REGINN STEFNIR TIL FRAMTÍÐAR

- SÝN:

Við erum brautryðjandi í mótun og rekstri fasteigna.
- HLUTVERK:

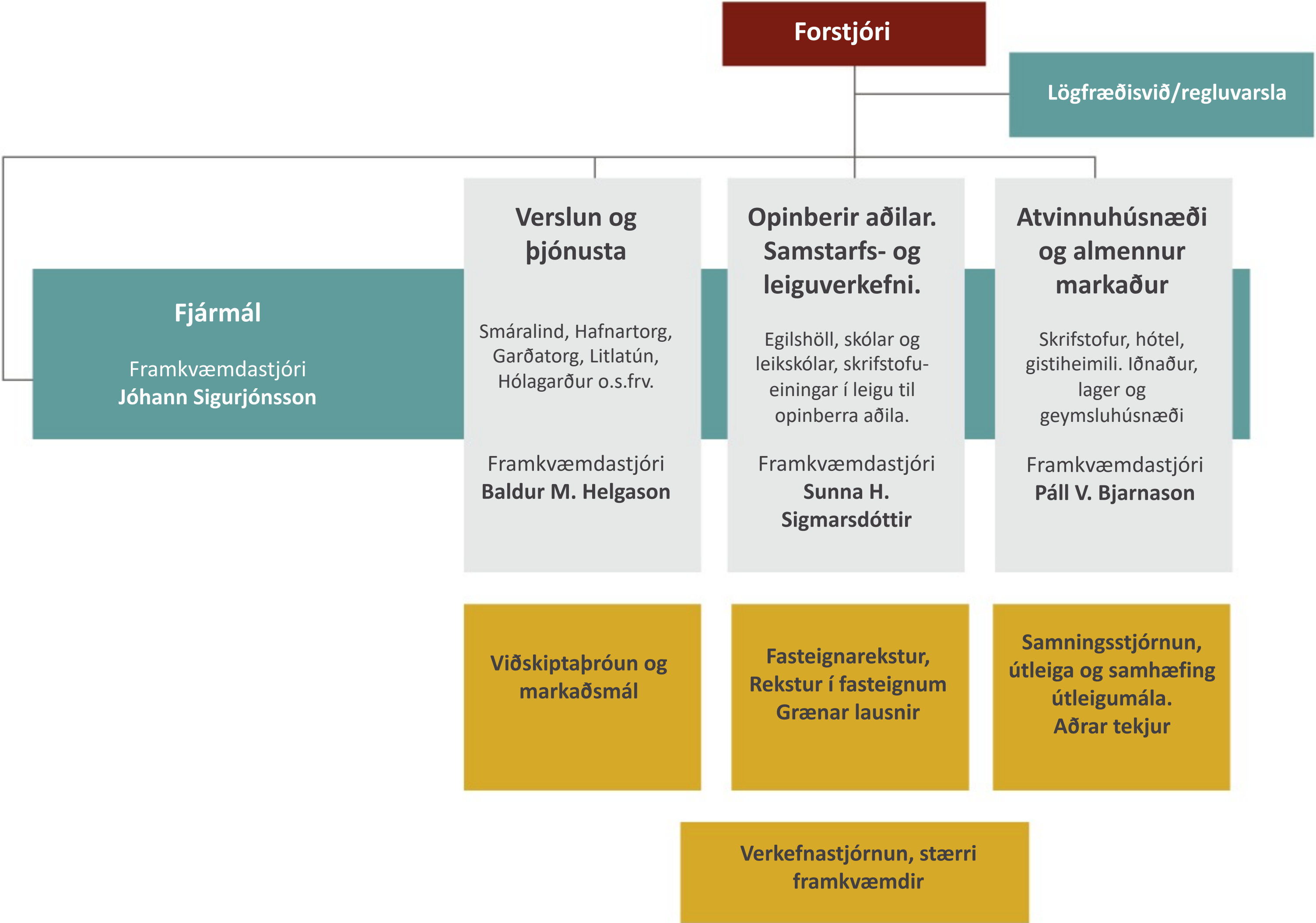
Við sköpum aðlaðandi staði þar sem fólk vill lifa, leika og starfa.

FJÓRIR STEFNUSTRÁUMAR MUNU MÓTA STARFSEMI FÉLAGSINS

STEFNA	BÚUM TIL EFTIRSÓTTA KJARNA	MÓTUM LAUSNIR MEÐ OPINBERUM AÐILUM	VIÐSKIPTAVINURINN Í ÖNDVEGI	FRAMSÆKIN Í REKSTRI
MARKMIÐ	- Fjárfesting og þróun fyrst og fremst í kjörnum. - Tryggja fjölbreytni eigna í kjörnum. - Markmið að >65% af eignasafni verði í kjörnum.	- Vera leiðandi í lausnum fyrir opinbera aðila, útleigu, rekstri og þjónustu. - Samstarfssamningar (PPP) verði að kjarnastarfsemi Regins. - Markmið að >35% af leigutekjum komi frá opinberum aðilum.	- Bæta upplifun og ánægju viðskiptavina. - Auka virðisaukandi þjónustu við viðskiptavini.	- Draga úr umhverfis-áhrifum af rekstri og lækka með því rekstrarkostnað félagsins og viðskiptavina. - Nýta stafræna tækni enn betur í eigin rekstri og í samskiptum við viðskiptavini.

BREYTT SKIPULAG OG STJÓRNUN

NÝTT SKIPURIT SKERPIR REKSTRARÁHERSLUR



SJÁLFBÆRNISTEFNA REGINS

ÁBYRGUR REKSTUR TIL FRAMTÍÐAR

- Sjálfbærnistefna Regins er leiðarljós í allri starfsemi félagsins. Stefnan byggir á 6 af 17 Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Regins hefur helst áhrif á:
 - Umhverfislega sjálfbærni
 - Félagslega sjálfbærni
 - Efnahagslega sjálfbærni
- Tryggir sameiginlega hagsmuni fjárfesta, starfsfólks, viðskiptavina og samfélags:
 - Minni áhætta í rekstri, bæði fjárhagsleg og orðsporsáhætta
 - Lækkun rekstrarkostnaðar og minni umhverfisáhrif með betri nýtingu auðlinda og aðfanga
 - Gerir Reginn kleift að ráða og halda góðu starfsfólki sem finnur samleið með stefnunni
 - Aukin eftirspurn frá viðskiptavinum eftir grænum fasteignum
 - Stuðlar að auknum lífsgæðum og betra samfélagi
- Á bak við sjálfbærnistefnuna liggja yfir 20 markmið og enn fleiri tímasettar og mælanlegar aðgerðir.
- Upplýsingagjöf á ófjárhagslegum þáttum verður samþætt fjárhagslegri upplýsingagjöf.



SJÁLFBÆRNISTEFNA REGINS

ÁBYRGUR REKSTUR TIL FRAMTÍÐAR

- Sjálfbærnistefna Regins byggir á áralangri reynslu félagsins þar sem þessir þættir hafa fengið aukna athygli.
- Reginn gaf út Samfélagsskýrslu fyrir 2018 með 33 ESG mælikvörðum, m.a. orkunotkun og CO₂ útblástur.
- Unnið að fyrstu BREEAM In-Use vottun á Íslandi.
- Búið að fjárfesta undanfarin ár í ýmsum umhverfisvænum lausnum og leggja áherslu á félagslega þætti:
 - LED ljósaskipti, bætt ljósastýring og hússtjórn hafa leitt til 20% minnkunar á rafmagnsnotkun í Smáralind
 - Verið að fjölga verulega rafbílahleðslum og hjólagrindum við lykileignir Regins
 - Kjarna uppbygging Regins m.a. valin út frá fyrirhugaðri Borgarlínu
 - Jafnlauna- og jafnréttisstefnur innleiddar

UMHVERFISLEG SJÁLFBÆRNI

- Draga úr losun gróðurhúsalofttegunda
- Draga úr orkunotkun
- Draga úr magni sorps, auka flokkun
- Umhverfisvænni rekstrarvörur
- Græn vottun fasteigna

FÉLAGSLEG SJÁLFBÆRNI

- Velliðan fólks sem starfar hjá Reginn
- Öryggi fólks í fasteignum Regins
- Græn sjónarmið í skipulagsmálum
- Jöfn tækifæri til starfsþróunar
- Kynjajafnrétti

EFNAHAGSLEG SJÁLFBÆRNI

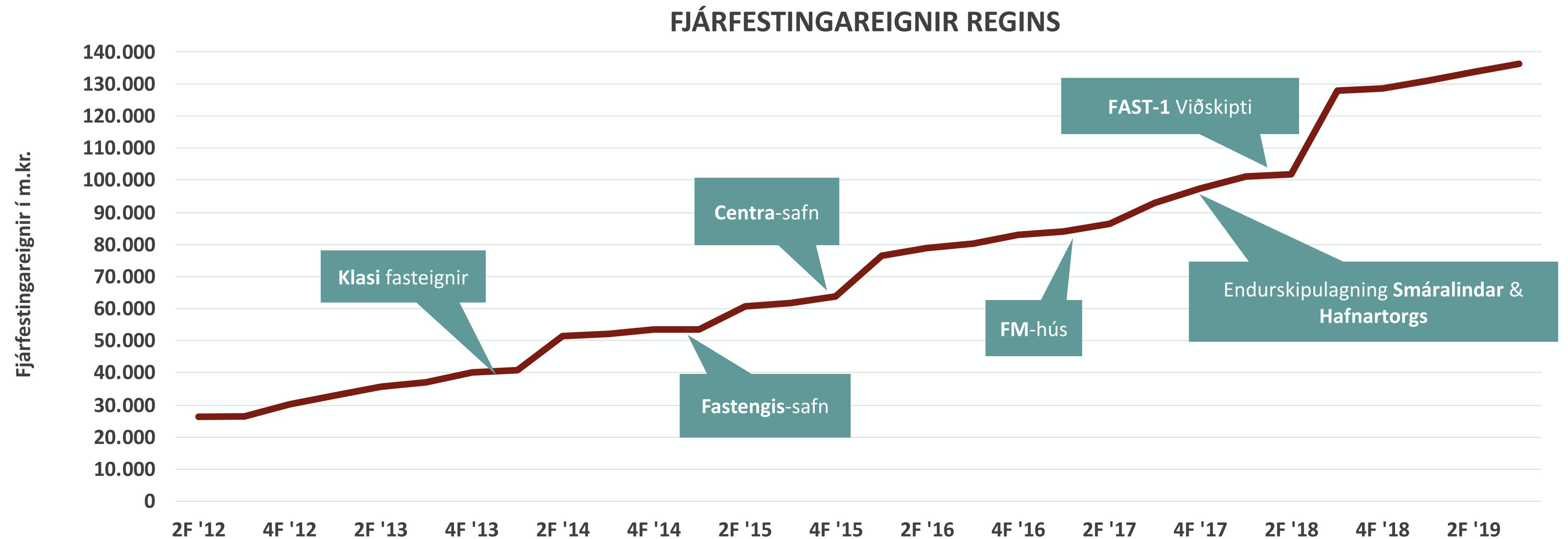
- Lágörkun áhættu í rekstri
- Framtíðarþróun eigna
- Sjálfbært sjóðstreymi
- Nýting mannauðs og fjármagns
- Gott viðskiptasiðferði

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Reginn
Eignasafn og lykiltölur
Nýr skuldabréfaflokkur

VIRÐI EIGNASAFNS

FJÁRFESTINGAR REGINS FRÁ SKRÁNINGU

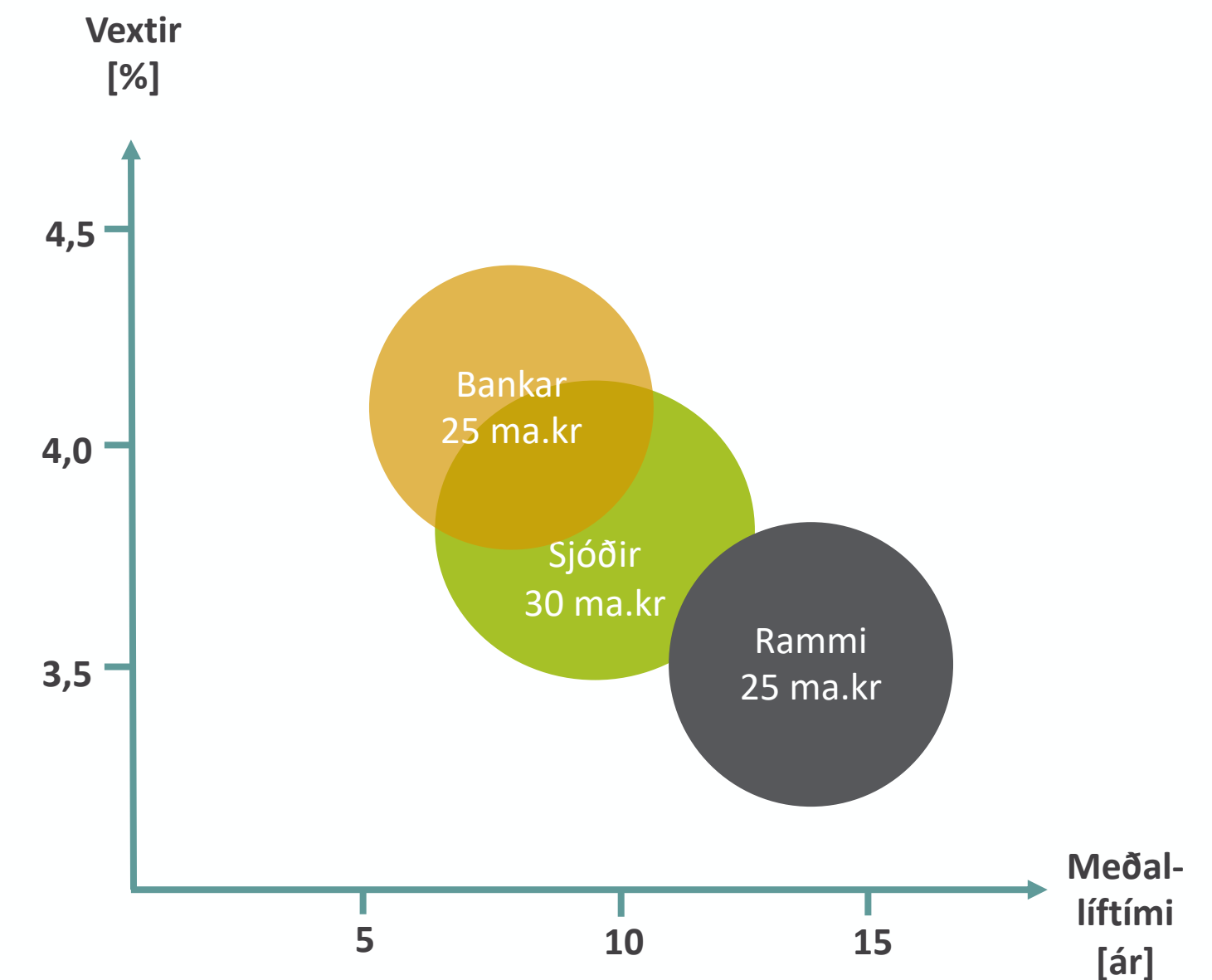


- Frá skráningu Regins á hlutabréfamarkað hefur bókfært virði eigna félagsins fimmfaldast.
- Forsenda vaxtar er gott aðgengi að fjármagni, uppbygging félagsins og geta til að auka við hlutafé.
- Skráning Regins á hlutabréfamarkað hefur gefið félaginu mikil tækifæri. Bæði með hagstæðri lánsfjármögnun og trúverðugum gjaldmiðli í formi hlutabréfa í Reginn hf.

FJÁRMÖGNUN REGINS

VEGFERÐIN OG STEFNAN

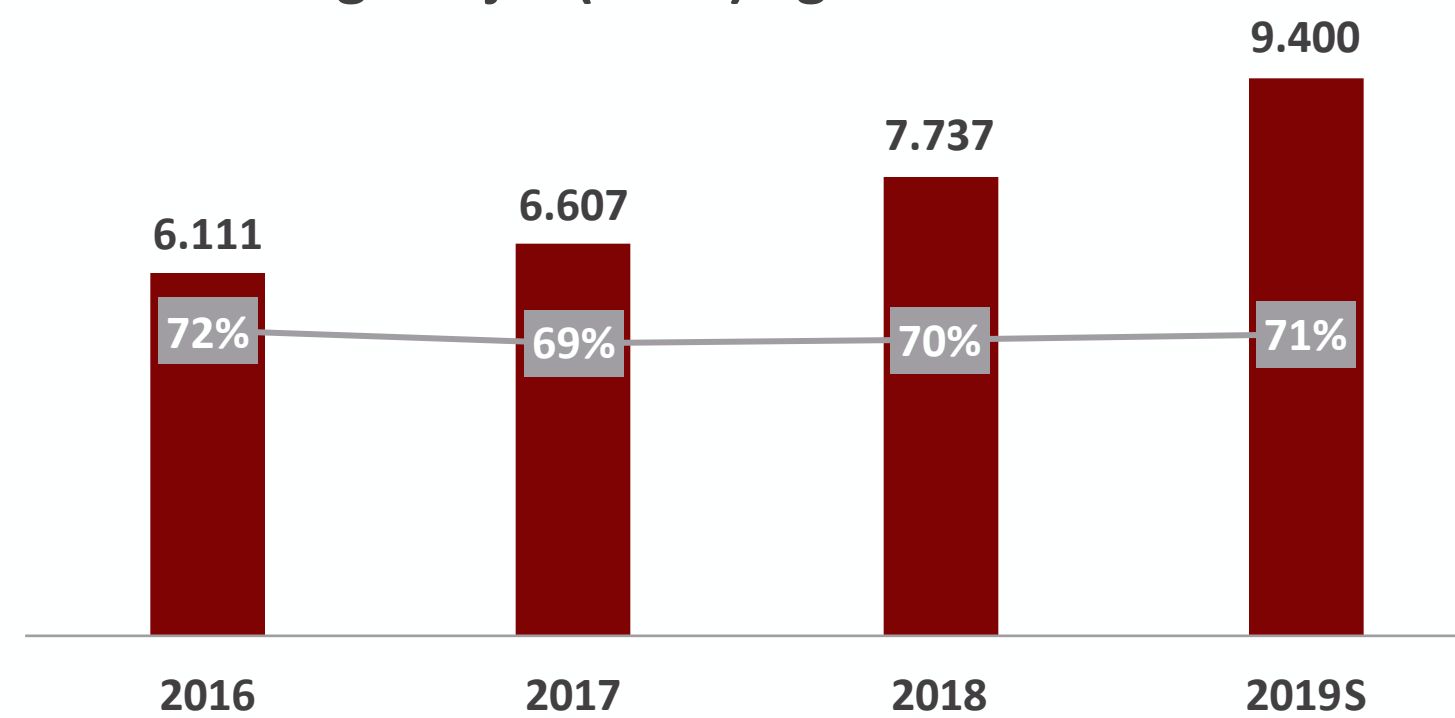
- Virði eignasafns Regins er í dag **136** ma.kr.
- Fjármögnun félagsins hefur byggt á sértækri fjármögnun einstakra eignasafna í tengslum við kaup þeirra.
- Vaxtaberandi lán félagsins voru **83** ma.kr. í lok 3F 2019.
- Með tilkomu útgáfuramma 2017 skapaðist tækifæri til að nýta eignasafn félagsins til fjölbreyttrar fjármögnunar sem tekur mið af markaðsaðstæðum á hverjum tíma.
- Markmið félagsins er að nýta útgáfuramman til að endurfjármagna uppgreiðanleg vaxtaberandi lán með markaðsfjármögnun
- Reginn vill eiga gott samstarf við lánastofnanir um verkefni á uppbyggingarstigi og skammtíma-fjármögnun
- Aðrar fjármögnunarleiðir til skoðunar:
 - Græn vottun á fasteignum opnar á tækifæri á útgáfu grænna skuldabréfa
 - Erlend fjármögnun
 - Sértryggð eignasöfn



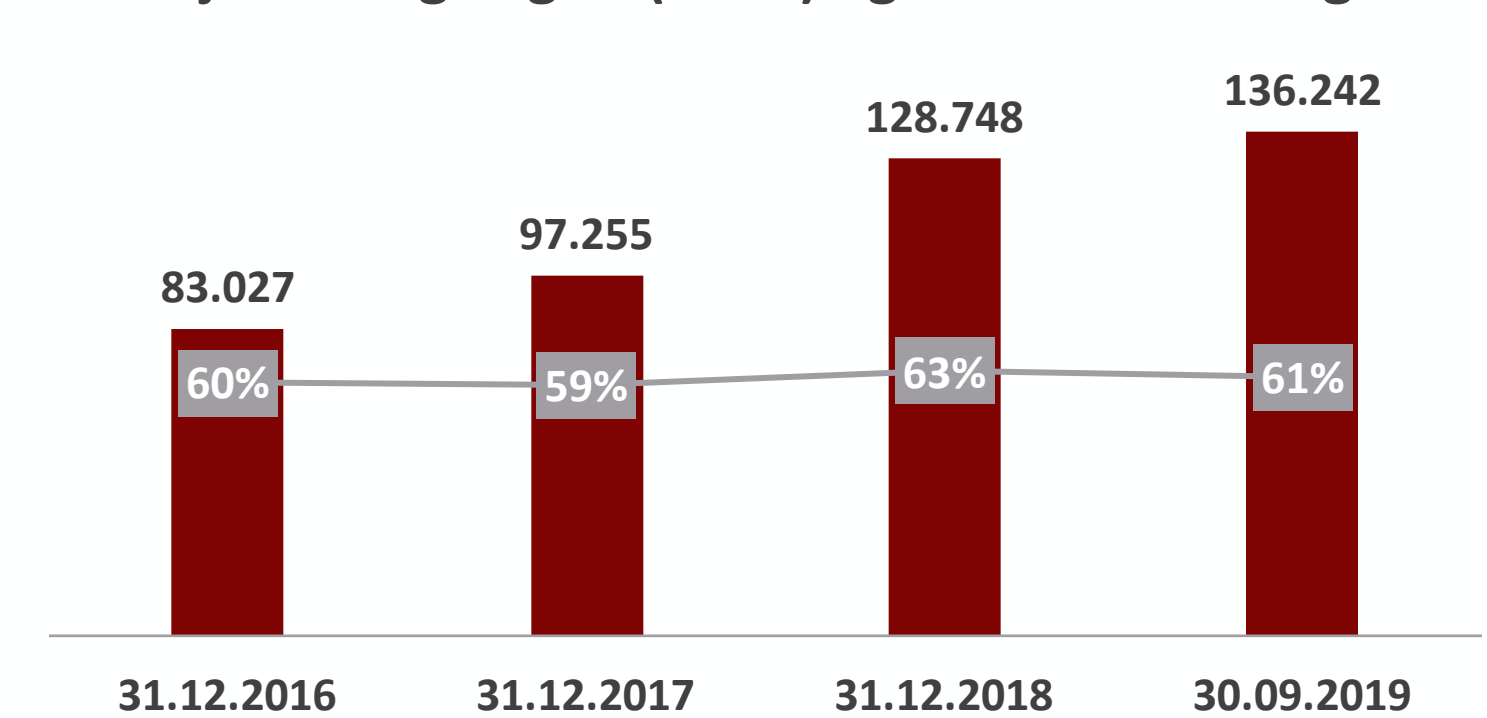
GÓÐUR REKSTRARGRUNNUR

ÁFRAMHALDANDI VÖXTUR Á EIGNASAFNI OG TEKJUGRUNNI

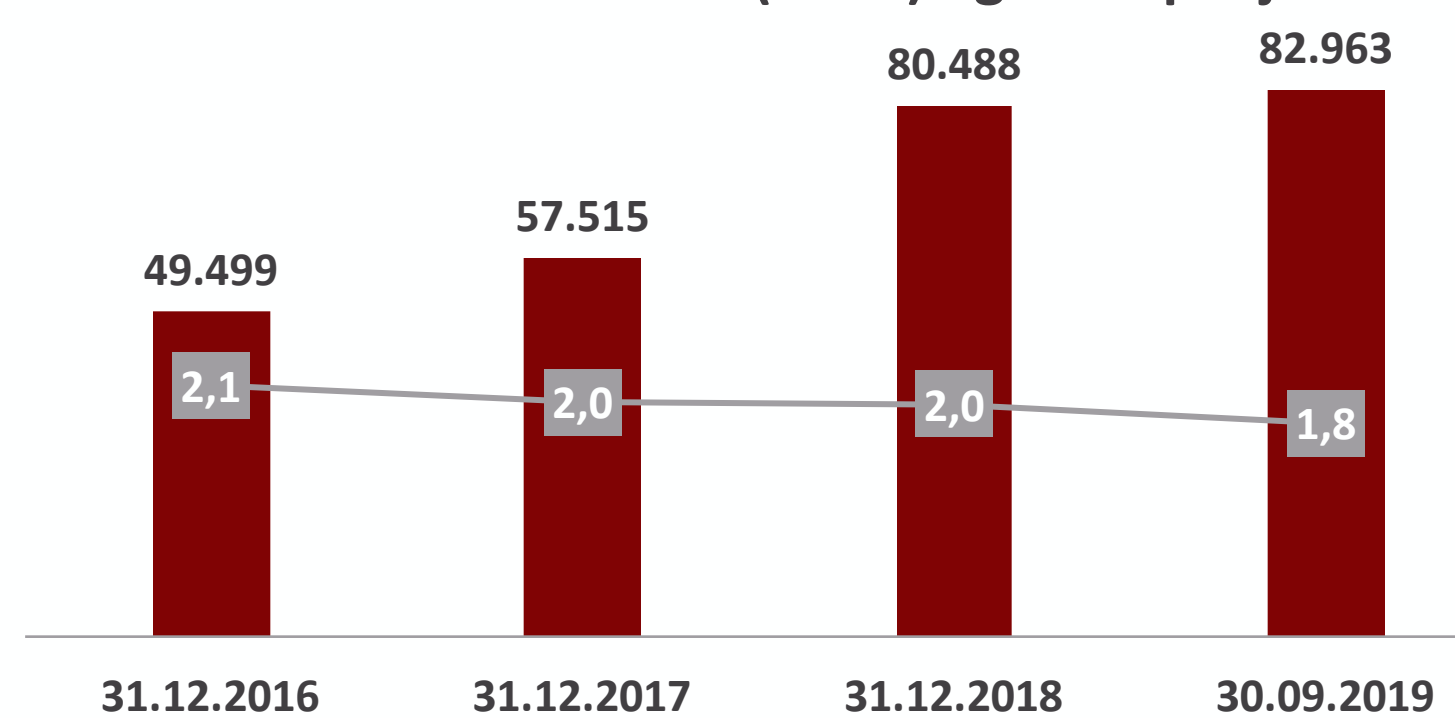
Leigutekjur (m.kr.) og EBITDA hlutfall



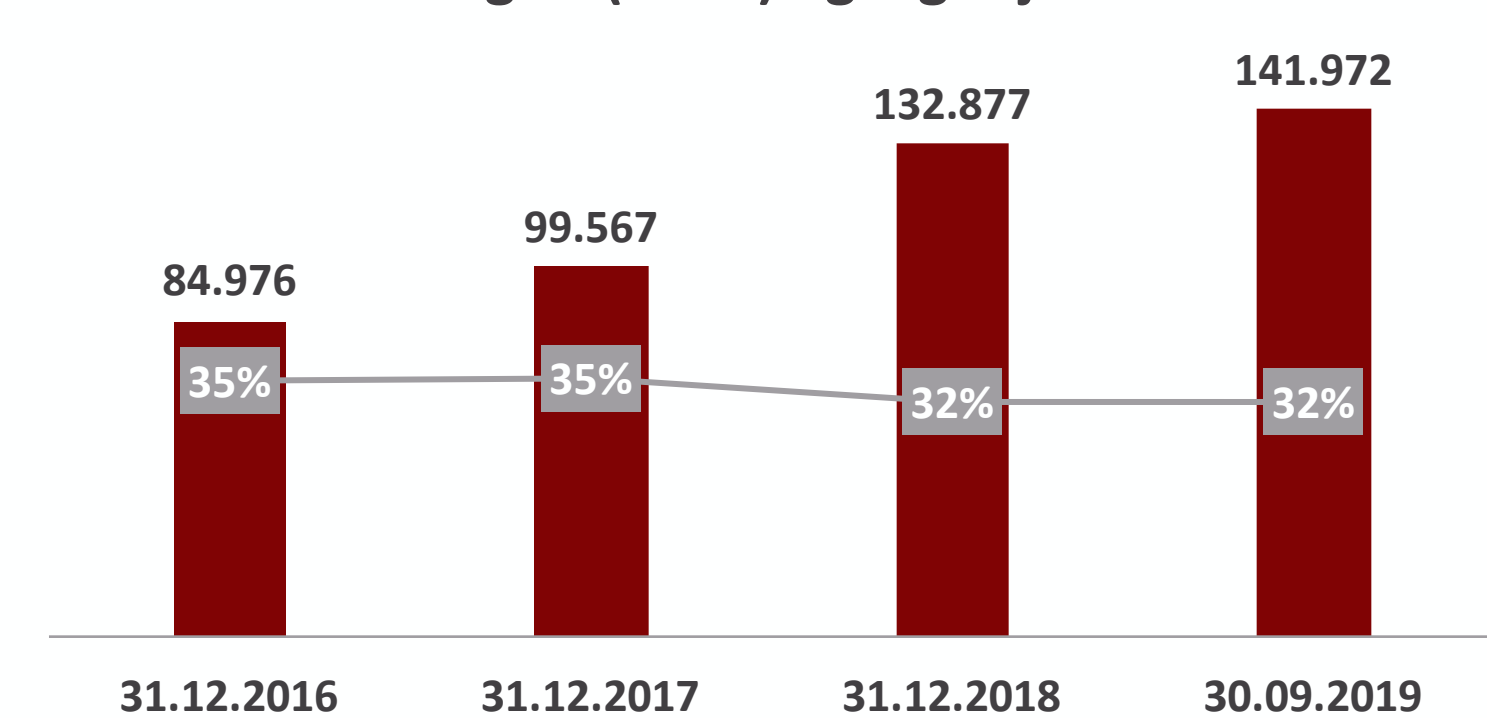
Fjárfestingaeygnir (m.kr.) og LTV skuldsetning



Vaxtaberandi skuldir (m.kr.) og vaxtaþekja



Heildareignir (m.kr.) og eiginfjárhlutfall



STERKUR 3. ÁRSFJÓRÐUNGUR

SAMANBURÐUR VIÐ 3. ÁRSFJÓRÐUNG 2018

Rekstur	LEIGUTEKJUR AUKAST MILLI ÁRA 20% (13%)	EBITDA EYKST MILLI ÁRA 29% (13%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 76% (71%)	NÝTINGARHLUTFALL 97% (97,5%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 1.398 m.kr. (776 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 5,3% (5,0%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 13,3% (8,7%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA 1.077 m.kr. (655 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 136,2 ma.kr. (127,8 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 60,9% (61,5%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 31,7% (31,5%)	VAXTABERANDI SKULDIR 83,0 ma.kr. (78,6 ma.kr.)

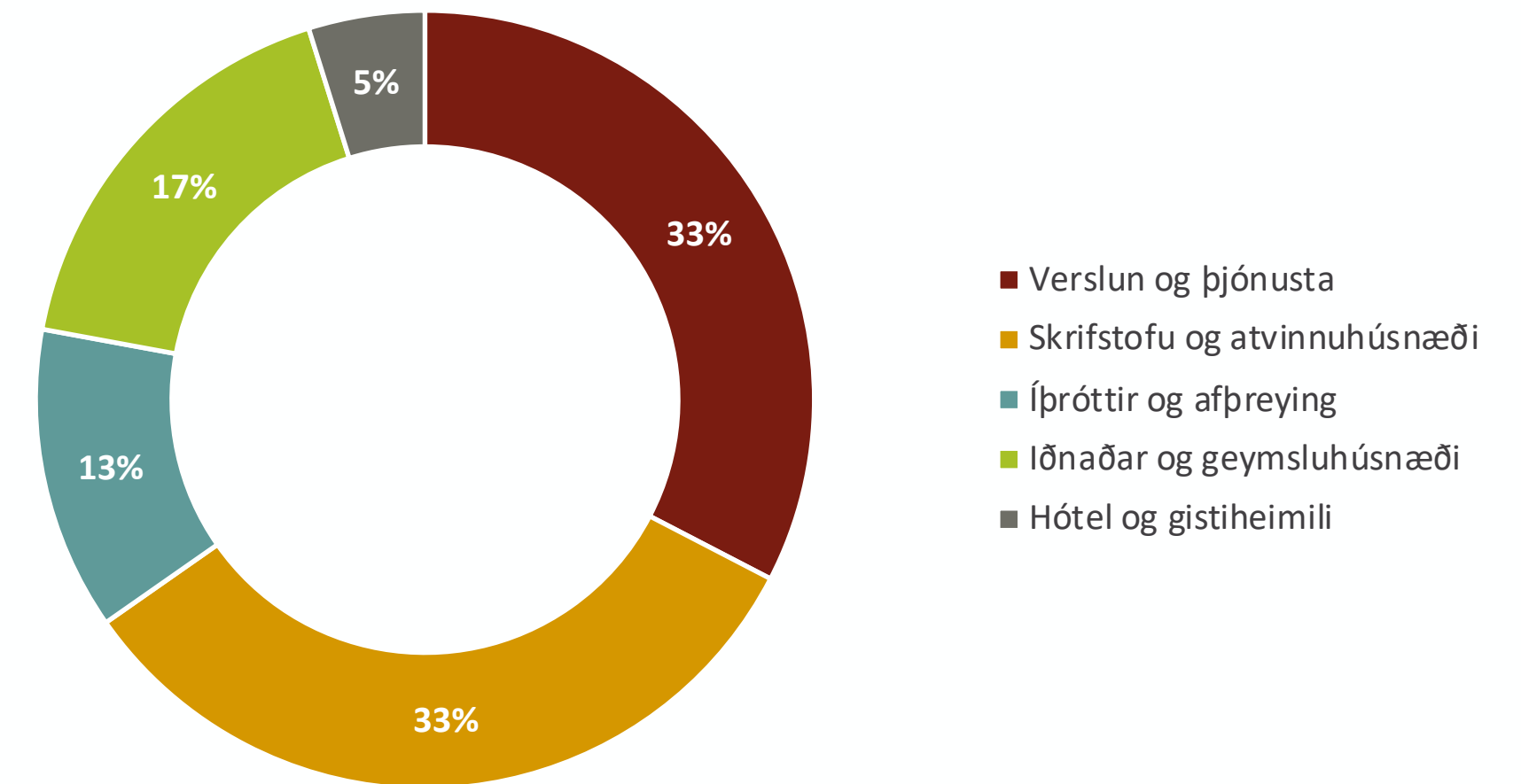
ÖRUGGT EIGNASAFN

DREIFÐAR OG VEL SAMSETTAR EIGNIR MEÐ GÓÐRI NÝTINGU

- Um **93%** af eignasafni er staðsett á höfuðborgarsvæðinu.
- Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu.
- Fjölbreytt eignasafn með **97%** útleiguhlutfall.
- Langtímaleigusamningar og þekktur rekstrarkostnaður fasteigna skila stöðugri rekstrarafkomu.



EIGNASAFN REGINS (m²)



117 EIGNIR

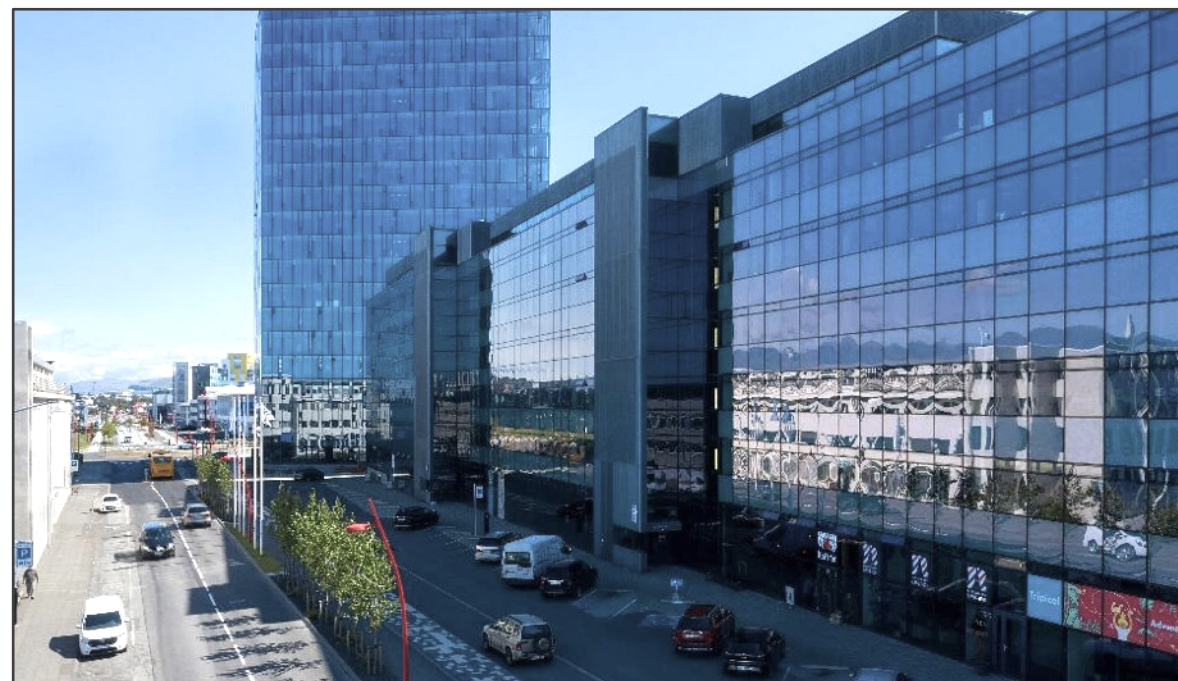
377.000 FERMETRAR

10 VERÐMÆTUSTU EIGNIR REGINS

NÝUPPGERÐAR, FJÖLBREYTTAR OG ÞEKKTAR EIGNIR



Smáralind



Katrínartún 2 & Borgartún 8-16

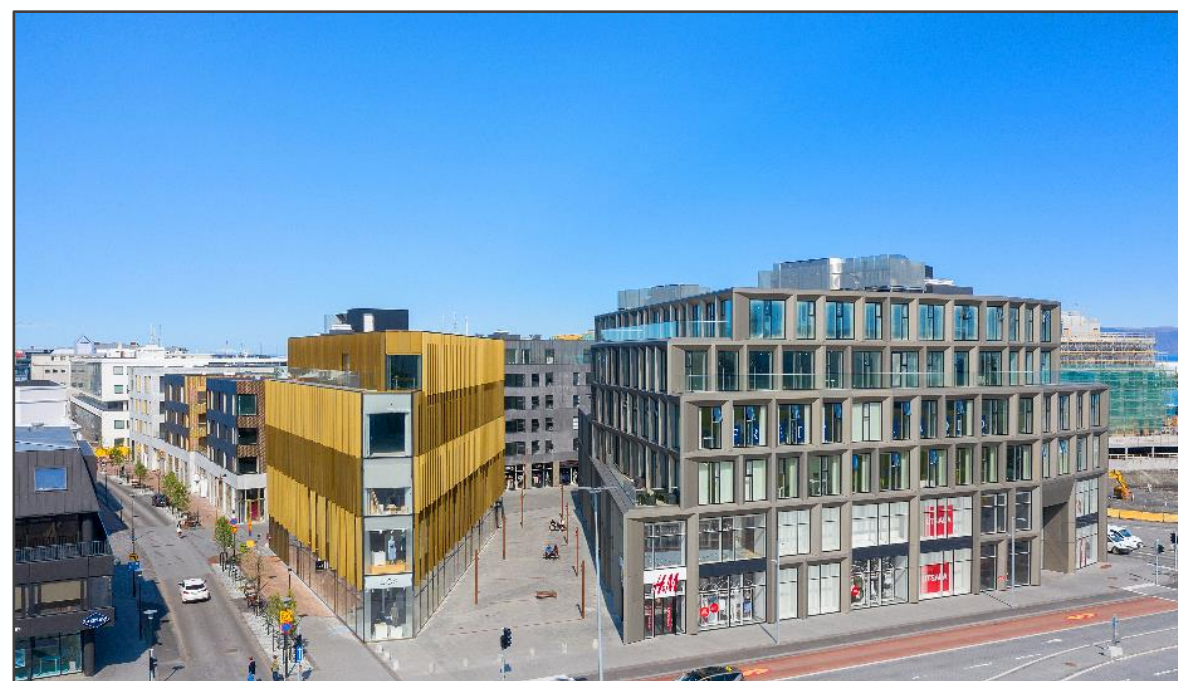


Egilshöll

40%



Áslandsskóli



Hafnartorg



Litlatún 3



Mjólnisholt 12-14



Ofanleiti 2



Hafnarstræti 83-89

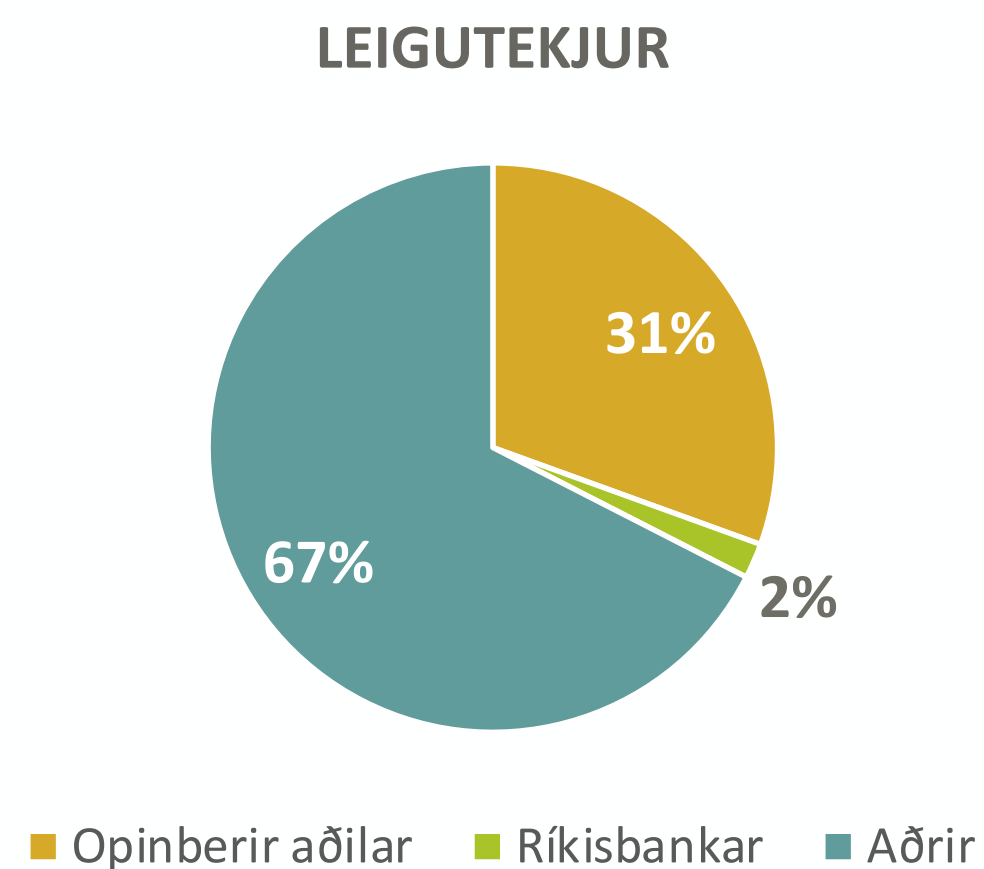
57%

*af virði eignasafns

TRAUSTIR LEIGUTAKAR

MÖRG ÞEKKTUSTU FYRIRTÆKI LANDSINS

- Mörg þekktustu fyrirtæki landsins eru leigutakar Regins ásamt stærstu sveitarfélögum.
- Þriðjungur eignasafns er leigður undir verslun og þjónustu og þriðjungur undir skrifstofu- og atvinnuhúsnæði.
- Opinberir aðilar standa fyrir 31% af leigutekjum skv. núgildandi samningum. Þar af er Reykjavíkurborg með um 14%.



AIR

BONUS

Íslandsbanki

66°
NORTH

ZARA

EPLI

Reykjavíkurborg

WorldClass
ICELAND

ÚTILÍF

Valka

vodafone



KEAHÓTEL

KVÍKA

WEEKDAY

HAFNARFJÖRÐUR

H&M

VERKÍS

HAGKAUP

Síminn

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

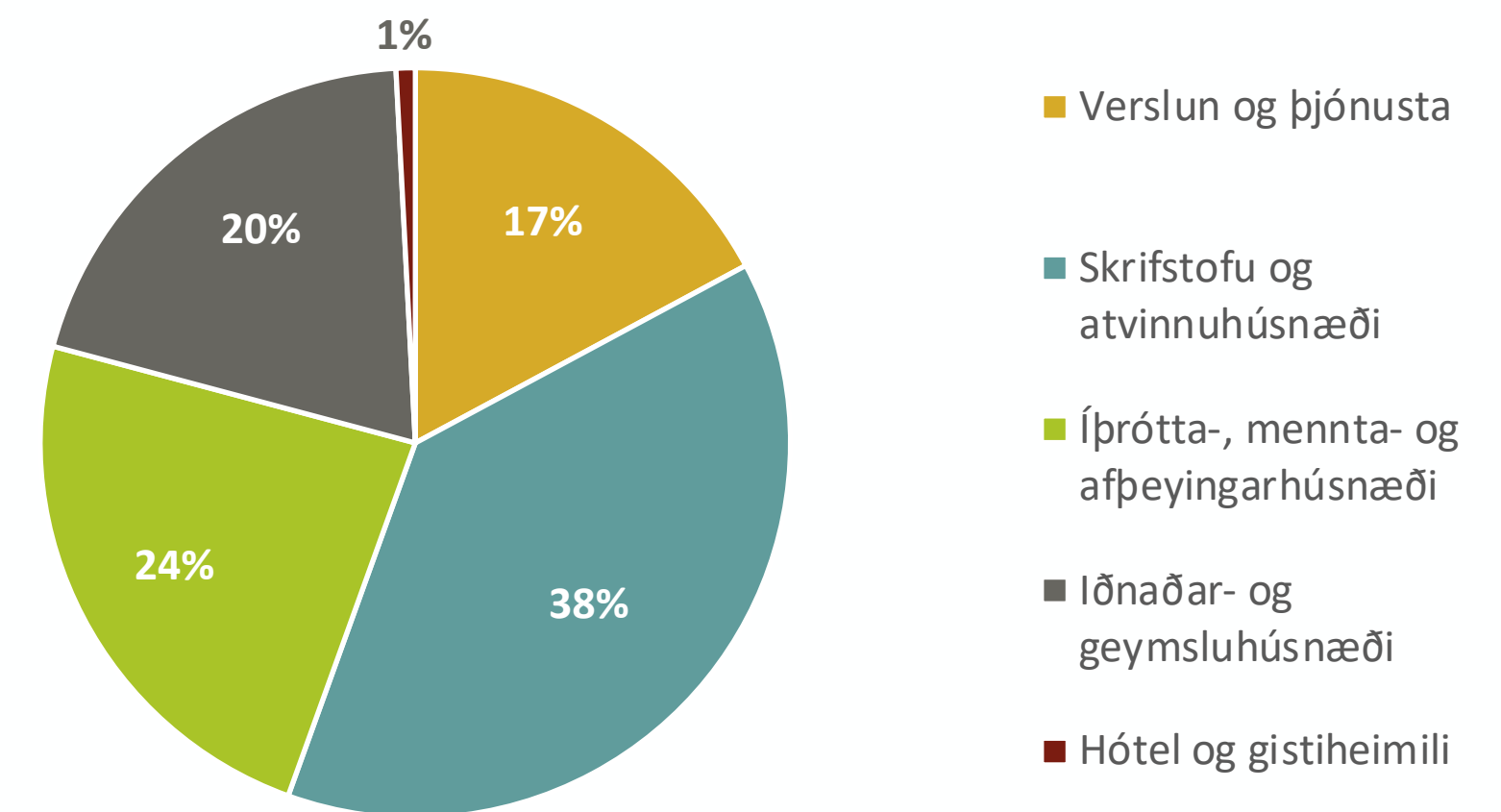
Reginn
Eignasafn og lykiltölur
Nýr skuldabréfaflokkur

ÚTGÁFURAMMI REGINS

10 MA.KR. EIGNASAFN FÆRT UNDIR ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

- Stjórn Regins samþykkti í maí 2017 nýjan **70** ma.kr. útgáfuramma fyrir félagið.
- Undir útgáfurammanum getur Reginn gefið út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika, allt eftir þörfum félagsins hverju sinni.
- Með útgáfurammanum og grunnlýsingu er útgáfa skuldabréfa og víxla einfölduð verulega auk þess sem skráning þeirra í Kauphöll tekur skemmri tíma.
- Nú er búið að færa **10** ma.kr. eignasafn undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og útgáfuramma félagsins.
- Við það verður til **5** ma.kr. svigrúm til skuldabréfaútgáfu.
- Traust **21** ma.kr. eignasafn sem er á höfuðborgarsvæðinu og í stórum byggðakjörnum á landsbyggðinni.
- Opinberir aðilar standa fyrir **40%** af leigutekjum eignasafns*.

UNDIRLIGGJANDI VEÐSAFN



Stærsti leigutaki	→	Hafnarfjarðarbær
Meðallengd leigusamninga	→	7 ár
20 stærstu	→	70% af leigutekjum
Útleiguhlutfall	→	98%

*mv. fullar tekjur af leigusamningi við Vegagerðina. Tekjur frá hausti 2020.

HELSTU EIGNIR

ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

36%

*af virði eigna undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.



Áslandsskóli



Austurstræti 22



Hlíðasmári 12



Vesturvör 29



Lágmúli 6-8

ÚTGÁFAN

HELSTU SKILMÁLAR SKULDABRÉFS

Nýr flokkur	REGINN280130
Heildarheimild flokks:	Opin
Lokagjalddagi:	28. janúar 2030
Greiðsluferli:	Jafnar afborganir höfuðstóls mv. 30 ára afborgunarferli
Afborganir:	3 mánaða fresti
Fyrsti gjalddagi vaxta og höfuðstóls:	28. apríl 2020
Nafnvextir:	2,5%
Dagaregla:	30/360
Uppgreiðsluheimild:	Nei
Verðtrygging:	Já, vísitala neysluverðs
Tryggingar:	Já, almenna tryggingarfyrirkomulagið
Eiginfjárhlutfall:	≥ 25%
Tekið til viðskipta:	Já, innan 6 mánaða
Nafnverðseiningar:	20.000.000 kr.

Reginn
70 ma.kr. útgáfurammi

Almennt tryggingarfyrirkomulag

AÐILAR
Veðgæsluaðili
Umboðsmaður skuldabréfaeigenda
Staðfestingaraðili

TRYGGINGAR
Veðréttur í fasteignasafni
Handveð í innstæðum á bankareikningum
Handveð í fjármálagerningum á VS-
reikningum

FJÁRHAGSLEGIR SKILMÁLAR
(undirliggjandi eignir)
Viðbótarskuldsetning LTV < 65%
Breyting á veðandlagi LTV < 75%
LTV < 75% á prófunardögum
Vaxtaþekja ≥ 1,50 á prófunardögum

ÚTBOÐ FIMMTUDAGINN 5. DESEMBER

FYRIRKOMULAG

- Fimmtudaginn 5. desember nk. verður lokað útboð þar sem fjárfestum stendur til boða að kaupa skuldabréf í þessum nýja flokki.
- Útboðið verður með hollenskri aðferð, þ.e. öll samþykkt tilboð bjóðast fjárfestum á hæstu ávöxtunarkröfu sem tekið er.
- Reginn áskilur sér rétt til þess að taka hvaða tilboði sem er, í heild eða að hluta, eða hafna þeim öllum.
- Fossar markaðir hf. hafa umsjón með útboðinu og kynna það fjárfestum. Tilboðum, þar sem fram koma upplýsingar um tilboðsfjárhæð og ávöxtunarkröfu, skal skilað til Fossa markaða fyrir kl. 17:00 fimmtudaginn 5. desember á netfangið: utbod@fossarmarkets.com
- Áætlaður uppgjörsdagur er mánudagurinn 16. desember 2019 og verður í kjölfarið óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.
- Útboðið er lokað og undanþegið gerð lýsingar, sbr. 1. mgr., 1. tl. a og b, 50. greinar laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Grunnlýsing, endanlegir skilmálar og önnur skjöl er varða útgáfu framangreinds skuldabréfaflokks eru eða verða birt á vefsíðu félagsins, www.reginn.is/fjarfestavefur.



Tengiliðir Fossa markaða

Matei Manolescu

matei.manolescu@fossarmarkets.com

S: +354 522-4000 / GSM: +354 832-4008

Daði Kristjánsson

dadi.kristjansson@fossarmarkets.com

S: +354 522-4000 / GSM: +354 840-4145

Garðar Karl Ólafsson

gardar.olafsson@fossarmarkets.com

S: +354 522-4000 / GSM: +354 768-1717

Andri Guðmundsson

andri.gudmundsson@fossarmarkets.com

GSM: +46 72-567 66 66

Tengiliðir Regins

Helgi S. Gunnarsson, forstjóri

helgi@reginn.is

S: +354 512-8902 / GSM: +354 899-6262

Jóhann Sigurjónsson, fjármálastjóri

johann@reginn.is

S: +354 528-8005 / GSM: +354 859-9800

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Viðauki:
Almenna tryggingarfyrrirkomulagið

ALMENNT TRYGGINGAFYRIRKOMULAG

- **Tryggingasafnið**
 - Veð í fasteignasafni
 - Handveð í innstæðu á bankareikningum
 - Handveð í fjármálagerningum á 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 $\geq 25\%$ (samstæðu)
- Prófunardagar fjárhagslegra skilmála eru 31. desember og 30. júní ár hvert.
- 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.
- 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 hærri 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.



ALMENNT: AÐILAR OG HLUTVERK

Veðhafasamkomulag (veðgæsluaðili)

Íslög ehf.

- Ráðinn af útgefanda í upphafi 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 við fyrstu útgáfu í flokki 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 undirliggjandi skuldbindinga.
- Staðfestir reglulega verðmæti veða og útreikning fjárhagslegra skilyrða.

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 fyrirmæli 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/veita undanþágur frá tryggingarbréfi eða veðhafasamkomulagi og/eða gera breytingar á skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.
- 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

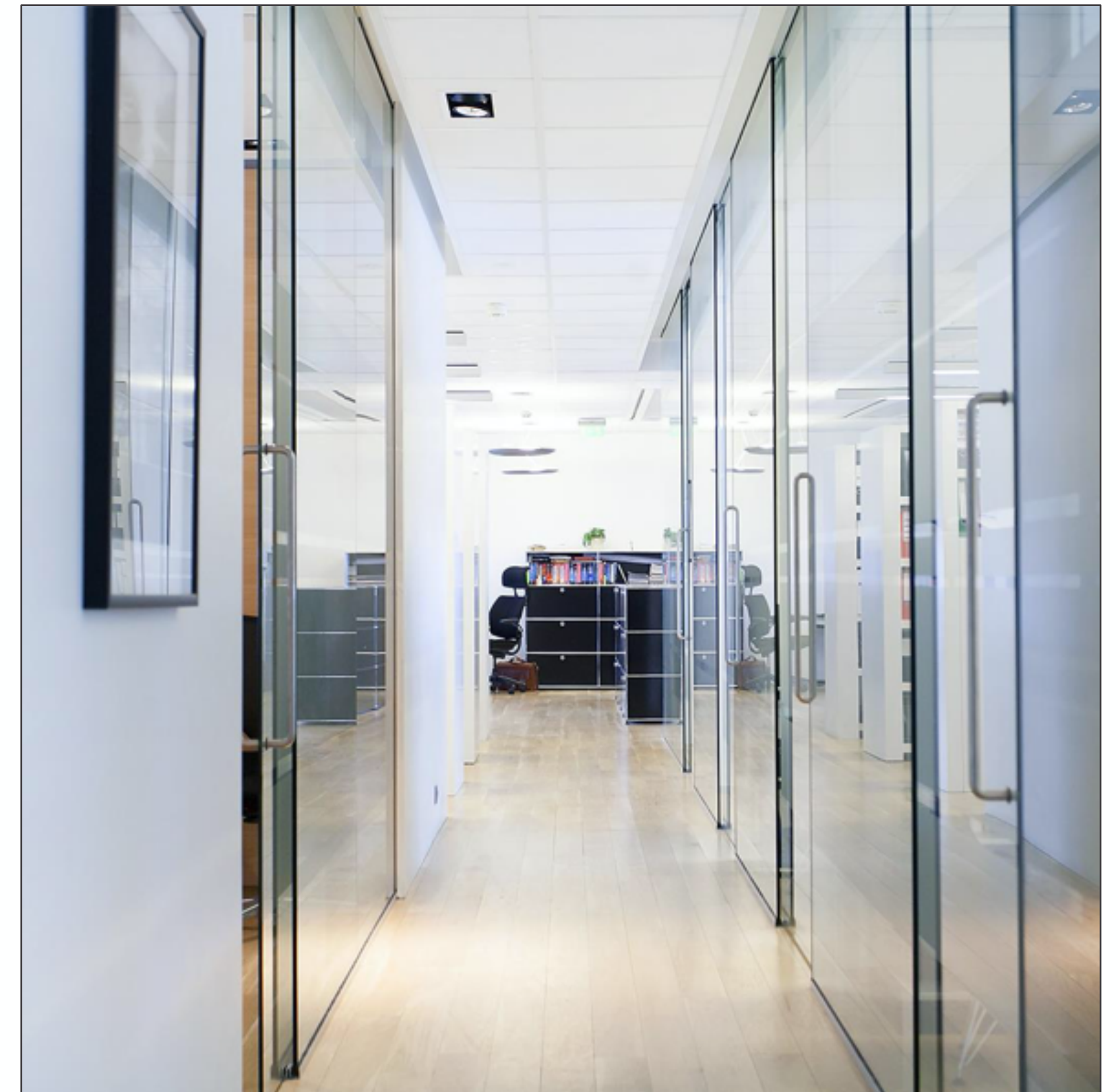
ÚRRÆÐI VEGNA BROTA Á FJÁRHAGSLEGUM SKILMÁLUM

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.



EIGNALISTI

VEÐSAFN

Eign	Sveitarfélag	Stærsti leigutaki
Austurstræti 22	Reykjavík	Nordic store ehf
Ármúli 4 og 6	Reykjavík	Orange Project ehf
Áslandsskóli	Hafnarfjörður	Hafnarfjarðarkaupstaður
Brekkustígur 39	Reykjanesbæ	Lögreglustjórinn á Suðurnesjum
Bæjarhraun 18	Hafnarfjörður	Útlendingastofnun
Bæjarhraun 20	Hafnarfjörður	VSB Verkfræðistofa ehf
Bæjarhraun 8	Hafnarfjörður	Altis ehf
Dalshraun 15	Hafnarfjörður	Húsasmiðjan ehf
Fellsmúli 26	Reykjavík	Mentor ehf
Fiskislóð 53-59	Reykjavík	Sólir Invest ehf
Garðatorg 4	Garðabær	Brunch ehf (Mathús Garðabæjar)
Glerárgata 26	Akureyri	Akureyrarkaupstaður
Glerárgata 30	Akureyri	Samherji hf
Glerárgata 32	Akureyri	Efla hf
Hafnargata 27a	Reykjanesbær	K-Sport Keflavík ehf
Hafnargata 40	Reykjanesbær	Míla ehf
Hlíðasmári 12	Kópavogur	Five Degrees Software ehf
Hlíðasmári 4	Kópavogur	Laxar fiskeldi ehf
Hlíðasmári 6	Kópavogur	Lind fasteignasala ehf

Eign	Sveitarfélag	Stærsti leigutaki
Hólmaslóð 2	Reykjavík	Eignasjóður Reykjavíkurborgar
Hólmaslóð 4	Reykjavík	Samband íslenskra myndlistarmanna (SÍM)
Hörðuvellir leikskóli	Hafnarfjörður	Hafnarfjarðarkaupstaður
Laugarásvegur 46	Reykjavík	Sendiráð Indlands
Lágmúli 6-8	Reykjavík	Ormsson ehf
Leikskólinn Tjarnarási	Hafnarfjörður	Hafnarfjarðarkaupstaður
Njarðarnes 3-7	Akureyri	Börkur hf
Sjáland leikskóli	Garðabær	Garðabær
Skólastígur 4	Akureyri	Laugar ehf
Stillholt 16-18	Akranes	Landmælingar Íslands
Strandgata 14	Akureyri	Laugar ehf
Suðurhraun 3	Garðabær	Vegagerðin
Túngata 7	Reykjavík	Sendiráð Indlands
Vatnagarðar 10	Reykjavík	Olíuverslun Íslands hf
Vatnagarðar 16-18	Reykjavík	Straumhvarf ehf/Artic Adventures
Vesturvör 29	Kópavogur	Valka ehf
Pverholt 14	Reykjavík	ASM ehf
Pverholt 14	Reykjavík	Áfalla- og sálfræðimiðstöðin sf.
Ögurhvarf 6	Kópavogur	Bæjarfasteignir ehf

FYRIRVARAR

Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund Regins hf. (Reginn eða félagið) á hverjum tíma. Reginn ábyrgist á engan hátt réttmæti upplýsinganna, hvort sem þær koma frá félaginu sjálfu eða þriðja aðila. Kynning þessi er eingöngu ætluð aðilum sem flokkast sem fagfjárfestar eða viðurkenndir gagnaðilar samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti.

Upplýsingar sem birtar eru í kynningunni skulu ekki á nokkurn hátt skoðast sem ráðleggingar um kaup eða sölu tiltekinna fjármálagerna eða aðrar fjárfestingaákvörðanir. Bera viðtakendur einir ábyrgð á þeim fjárfestingaákvörðunum sem teknar eru á grundvelli upplýsinga sem birtar eru í kynningunni. Reginn ráðleggur ennfremur viðtakendum að leita utanaðkomandi ráðgjafar sérfræðinga áður en fjárfestingaákvörðanir eru teknar.

Reginn, eða starfsmenn Regins, ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljóta af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra.

Reginn á höfundarrétt á öllum þeim upplýsingum sem koma fram í kynningunni, nema annað sé sérstaklega tekið fram eða leiða má af eðli máls. Skriflegt samþykki Regins þarf til að endurbirta upplýsingar sem fram koma í kynningunni, dreifa þeim eða afrita þær. Ekki skiptir máli hvers eðlis þær upplýsingar eru né í hvaða tilgangi ætlunin er að endurbirta þær, afrita þær eða dreifa þeim.

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Takk fyrir

