

Endanlegir skilmálar

REITIR150535

gefnir út af Reitum fasteignafélagi hf. í samræmi við

130.000.000.000 kr.

útgáfuramma skuldabréfa

dagsettan 23. maí 2024

Gengi: 97,5549

Útgáfudagur: 20. mars 2025

2. útgáfa

(„skuldabréfin“)

Þessir endanlegu skilmálar hafa verið gerðir í samræmi við 8. grein reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 og verður að lesa þá í samhengi við grunnlýsingu útgefanda dagsetta 23. maí 2024 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 130.000.000.000 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 23. maí 2024. 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: 2.800.000.000 kr.

Áður útgefin skuldabréf: 5.598.000.000 kr

Heildarheimild til útgáfu í flokki: 15.000.000.000 kr.

Nafnverðseiningar: 1 kr.

2 Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Grein 2 gildir um skuldabréfin.

Verðbréfamiðstöð: Nasdaq verðbréfamiðstöð 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: Óreglulegar afborganir og gilda greinar 4.3 og 4.3.a um tilhögun og útreikning afborgana.

Fjöldi og tíðni afborgana: 63 afborganir á 2 mánaða fresti með endurgreiðsluferli höfuðstóls sem væri jafnt yfir 30 ár þannig að á hverjum gjalddaga fram að lokagjalddaga greiðist 1/180 af höfuðstólnum og á lokagjalddaga greiðast 118/180 af höfuðstól, sem samsvarar eftirstöðvum höfuðstólsins.

Fyrsta greiðsla afborgana: 15. janúar 2025

Lokagjalddagi: 15. maí 2035

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: 3,887%

Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur 15. janúar 2025. 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 tímapunkti 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: 633,9200 þann 28. 11. 2024.

8 Greiðsla vaxta

Tíðni vaxtagreiðslna: Á 2 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2025. 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 vátryggingariðgjalda: 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 hærri 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.

Vátryggingar: 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 B 30 bankadagar. Grein 13.1 gildir um skuldabréfin.

Fjárhagsleg skilyrði: Grein 13.2 gildir um skuldabréfin.

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

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

Heimild til gjaldfellingar annarra krafna: Fjárhæð A 250.000.000, gjaldfellingarrestur 30 dagar. Fjárhæð B 500.000.000. Grein 13.5 gildir um skuldabréfin.

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. Úrbótastrestur 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: Skráningarrestur 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.

Framsal: 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: REITIR150535.

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

Lágmarks hlutfall fyrir lögmati fundar skuldabréfaeigenda: 50%

Hluti II: Aðrar upplýsingar

1.	Skráning og taka til viðskipta	
	Skráning og taka til viðskipta:	Óskað verður eftir því að öll útgefin skuldabréf í flokknum REITIR150535 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt.
	Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi.	Á ekki við.
	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:	20. mars 2025
	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:	Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, hefur umsjón með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.
2.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar í tengslum við útgáfuna/útboðið	
		Íslandsbanki 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	5,4 m.kr.
	Áætlað nettósöluandvirði	2.750 m.kr.
	Áætluð notkun ágóða	Endurfjármögnun skulda, þróun félagsins og aukin fjölbreytni fjármögnunar.
4.	Ávöxtunarkrafa	
	Upplýsingar um ávöxtunarkröfu	4,15%
5.	Upplýsingar um undirliggjandi þætti¹	

	Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum	Á ekki við
	Lýsing á hvers kyns röskun á markaði eða atburðum sem valda röskun á greiðslu-uppgjöri sem hafa áhrif á undirliggjandi þætti og lýsing á leiðréttingar-reglum því tengdu	Á ekki við
	Lýsing á verðtryggingavísitölu	Vísitala neysluverðs, birt af Hagstofu Íslands á vefsíðunni hagstofa.is.
6.	Heimild til útgáfu	
	Stjórn útgefanda hefur samþykkt útgáfuramma þann sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsettri 23. maí 2024 og síðari viðaukum og hefur samþykkt útgáfuáætlun sem gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa að nafnvirði allt að 15 ma.kr. innan útgáfurammans á þeim tíma sem grunnlýsingin er í gildi. Skuldabréfin hafa öll verið seld og er áætlaður greiðsludagur 20. mars 2025.	
7.	Auðkenni	
	ISIN númer:	IS0000037000
	Auðkenni:	REITIR150535
	LEI auðkenni útgefanda	967600GFEYNJK2W4G048
	CFI kóði:	D-B-F-S-F-R
	FISN kóði:	REITIR FASTEIGN/3.887 BD 20350515
8.	Tilkynning um viðkomandi grunnlýsingu	
	Land eða lönd þar sem tilkynnt hefur verið um viðkomandi grunnlýsingu:	Ísland
9.	Upplýsingar frá þriðja aðila	
	Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið aflað frá þriðja aðila staðfestir útgefandi, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.	

F.h. Reita fasteignafélags hf.

17. mars 2025

Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri
(Sjá rafræna undirritun)

Hluti III: Samantekt

SAMANTEKT

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við 7. gr. lýsingarreglugerðarinnar 2017/1129 og 9. gr. framseldrar reglugerðar 2019/979. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt framangreindum lagaákvæðum.

1. Inngangur og varnaðarorð

Samantekt þessa skal lesa sem inngang að grunnlýsingu dagsettri 23. maí 2024 ásamt endanlegum skilmálum dagsettum 17. mars 2025, útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf. („útgefandi“ eða „móðurfélag“), sem varða tiltekin skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. sem gefa má út í samræmi við 130.000.000.000 kr. útgáfuramma.

Auðkenni verðbréfanna er REITIR150535 og er ISIN-númer þeirra IS0000037000. Útgefandi er Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, og viðskiptaheiti hans er Reitir. Tölvupóstfang er reitir@reitir.is og símanúmer +354 575 9000. LEI auðkenni útgefanda er 967600GFEYNJK2W4G048.

Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 14/2020 sem veittu ákvæðum reglugerðar (ESB) 2017/1129 lagagildi hér á landi með aðlögunum skv. 2. gr. laganna. Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur byggja á mati fjárfestisins á lýsingunni í heild. Vakin er athygli á því að fjárfestir kann að tapa allri eða hluta af fjárfestingu sinni og vísast til kafla um áhættuþætti í lýsingunni hvað þá áhættu varðar. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í grunnlýsingu útgefanda gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft, samkvæmt landslögum, 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, og 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.

Það lögbæra yfirvald sem staðfestir lýsinguna er Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið). Símanúmer Fjármálaeftirlitsins er +354 569 9600 og tölvupóstfang er fme@sedlabanki.is.

2. Lykilupplýsingar um útgefandann

2.1. Hver er útgefandi verðbréfanna?

Útgefandi er hlutafélag skráð með lögheitið Reitir fasteignafélag hf. og viðskiptaheitið Reitir. Tölvupóstfang er reitir@reitir.is og símanúmer +354 575 9000. Félagið er 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 tengd viðskiptum með verðbréf. LEI kóði útgefanda er 967600GFEYNJK2W4G048.

Tilgangur útgefanda, skv. samþykktum hans, er kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár, rekstur hótela, lánastarfsemi tengd rekstrinum ásamt þróun byggingarverkefna og bygging íbúða - og atvinnuhúsnæðis og annar skyldurrekstur. 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 140

fasteignir sem telja um 470.000 fermetra. Þeirra á meðal má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, skrifstofubýggingar við Nauthólsveg 50, Höfðabakka 9 og Vínlandsleið ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania, skrifstofur Landspítala við Skaftahlíð 24 auk Kauphallarhússins. Hótelbýggingar í eigu Reita eru m.a. Hótel Borg, Hotel Hilton Reykjavík Nordica og Hótel Reykjavík Natura. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Berjaya Hotels Iceland, íslenska ríkið og sveitarfélög.

Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf. (útgefanda), sem er móðurfélag samstæðunnar, og sjö dótturfélögum þess. Allar fasteignir samstæðu Reita eru í eigu fimm dótturfélaga. Leigusamningar Reita eru gerðir á milli dótturfélaganna og viðskiptavina. Reitir þjónusta ehf. veitir systurfélögum þjónustu, hefur umsjón með sameignum, húsfélögum og svæðisfélögum, greiðir rekstrarkostnað vegna þeirra og innheimtir hjá leigutökum. Félagið H176 Reykjavík ehf. var stofnað í lok ársins 2019 um rekstur hótels að Laugavegi 176 sem fyrirhugað er að hefji starfsemi á árinu 2026. Reitir eiga einnig félagið Kringlureitur ehf. sem stofnað var á árinu 2023 og á að sjá sérstaklega um þróun uppbyggingar á Kringlusvæðinu. Að auki á móðurfélagið tvö dótturfélög sem eru óvirk, eignalaus og engin starfsemi rekin þar. Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins.

Hluthafar eru 870 talsins. Fimm aðilar eiga beint eða óbeint 5% eða stærri eignarhlut í útgefanda en þeir eru: Gildi lífeyrissjóður (18,74%), Lífeyrissjóður verslunarmanna (11,06%), Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (9,54%), Birta lífeyrissjóður (6,33%) og Brimgarðar ehf. (5,55%).

Í stjórn útgefanda sitja Þórarinn V. Þórarinnsson, stjórnarformaður, og Kristinn Albertsson, Elín Árnadóttir, Guðmundur Kristján Jónsson og Anna Kristín Pálsdóttir, stjórnarmenn. Forstjóri er Guðni Aðalsteinsson og staðgengill forstjóra og framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs er Einar Þorsteinsson. Endurskoðandi útgefanda er Deloitte ehf., kennitala 521098-2449, Dalvegi 30, 210 Kópavogi, og hefur verið síðan 1. september 2023. Geir Steindórsson, löggiltur endurskoðandi annast endurskoðun reikninga útgefanda og er hann í félagi löggiltra endurskoðenda.

2.2. Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefandann

Tafla 1 - Rekstrarreikningur

	2024	2023
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.972 m.kr.	10.150 m.kr.

Tafla 2 – Efnahagsreikningur²

	2024	2023
Nettó vaxtaberandi skuldir	126.682 m.kr.	107.155 m.kr.
Veltufjárhlutfall (veltufjármunir/skammtímaskuldir)	0,5	0,3
Hlutfall skulda á móti eigin fé	2,2	2,2
Vaxtaþekja (rekstrarhagnaður /vaxtagjöld)	2,9	3,0

Tafla 3 – Sjóðsstreymisýfirlit

	2024	2023
Handbært fé frá rekstri	7.043 m.kr.	7.020 m.kr.
Fjármögnunarhreyfingar	10.935 m.kr.	598 m.kr.
Fjárfestingarhreyfingar	-17.099 m.kr.	-6.388 m.kr.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Reita frá endurskoðuðum ársreikningi félagsins fyrir árið 2024. Engar mikilvægar breytingar aðrar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu Reita frá dagsetningu síðustu reikningsskila félagsins 3. mars 2025. Áritun ársreikninga 2023 og 2024 voru án fyrirvara.

2.3. Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefandann

Áhættuþættir þeir sem Reitum er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda og dótturfélög hans og gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda:

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.

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.

Áhætta tengd fjármögnun félagsins varðar vaxtakjör, endurfjármögnun, kvaðir í lánasamningum, veðsetningu fasteigna félagsins og lausafjáráhættu.

Markaðsáhætta félagsins varðar vaxtaáhættu, verðbólguáhættu og gjaldeyrisáhættu.

Áhætta tengd rekstri fasteigna félagsins varðar hugsanlegan misbrest á tilvist eða hlítinu á ferlum, kerfum eða innri og ytri reglum, álagningu fasteignagjalda, váttryggingar, starfsfólk, stefnumótun, orðspor, upplýsingatækni og aðra innviði.

Ytri áhættuþættir félagsins varða aðstæður í efnahagsumhverfinu, svo og stjórnmálaumhverfi, laga- og regluáhættu (s.s. í tengslum við gildandi lög, reglugerðir, breytingar á lögum og reglugerðum, leyfi, samkeppni, verðbréfalöggjöf, fjármagnshöft, ágreiningsmál og málaferli, m.a. vegna gjaldeyrislaga, tekjuskatt, virðisaukaskatt og alþjóðlega reikningsskilastaðla.

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.

3. Lykilupplýsingar um verðbréfin

3.1. Helstu eiginleikar verðbréfanna

Auðkenni verðbréfanna er REITIR150535 og er ISIN-númer þeirra IS0000037000. Um er að ræða veðtryggð skuldabréf bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á Íslandi, birt af Hagstofu Íslands.

Gefin eru nú út skuldabréf að nafnverði 2.800.000.000 kr. Áður hafa verið gefin út bréf að nafnverði 5.589.000.000 kr. í flokknum. Er heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki 15.000.000.000. Skuldabréfin eru gefin út í 1. kr. nafnverðseiningum og eru gefin út í íslenskum krónum.

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

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. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

Útgefandi hefur samþykkt sérstök skilyrði þ.e. upplýsingakvaðir, almennar kvaðir og fjárhagsleg skilyrði vegna skuldabréfanna.

Upplýsingakvaðir snúa að skuldbindingu útgefanda til að afhenda umboðsmanni skuldabréfaeigenda afrit af samstæðuársreikningi, ársfjórðungslega samstæðureikninga og hálfársreikninga eftir því sem við á.

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.

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%.

Yfirlýsingar útgefanda gagnvart sérhverjum skuldabréfaeiganda snúa að stöðu, lögformlegum skuldbindingum, heimild, hagsmunaárekstrum, óheimilum frádrætti, engum vanefndum og váttryggingum.

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.

Höfuðstóll verður endurgreiddur með 63 óreglulegum afborgunum á 2 mánaða fresti og allt fram til lokagjaldsdaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2025.

Höfuðstóll er bundinn vísitölu neysluverðs og miðuð við grunnvísitölugildið 633,9200 þann 28.11.2024. Útgefanda er óheimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna.

Greiðsla vaxta skal vera á 2 mánaða fresti og allt fram til lokagjaldsdaga, í fyrsta sinn þann 15. janúar 2025.

Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast 3,887% fastir ársvextir. Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland, skipulegum verðbréfamarkaði, innan 9 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna eða ef þau verða tekin úr viðskiptum, þá hækka vextir skuldabréfanna sjálfkrafa frá þeim tímapunkti í 4,887% fasta vexti á ári. Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess þann 28. nóvember 2024 og lýkur þann 15. janúar 2025 á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera 2 mánuðir til lokagjaldsdaga. Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna 30/360.

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.

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda er LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320. Er hlutverki hans og skyldum lýst í þjónustusamningi umboðsmanns við útgefanda.

Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu sem stofnað var til 21. nóvember 2014 með gerð veðhafasamkomulags og útgáfu tryggingabréfs sem dagsett eru þann dag. Auk þess er gerður þjónustusamningur við umboðsmann skuldabréfaeigenda í hverjum skuldabréfaflokki sem fellur undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Tryggingabréfinu sem útgefandi hefur gefið út er þinglýst á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem tilgreindar eru sem veðandlagið. Þinglýst frumrit tryggingabréfsins er afhent umboðsmanni skuldabréfaeigenda sem gegnir jafnframt hlutverki veðgæsluaðila. Skuldabréfin 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. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum lánardrottnum sem aðilar eru að því jafnan rétt til veðandlagsins. Samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gangast allir veðsalar undir tryggingabréfinu í ábyrgð fyrir skuldbindingum útgefanda undir skuldabréfaflokknum. Er um sjálfskuldarábyrgð að ræða þar sem skuldabréfaeigendur geta gengið beint að ábyrgðaraðila vegna vanefnda útgefanda án þess að hafa gengið að fullu að útgefanda áður.

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. Útreikningar ásamt staðfestingarskírteini vegna lánaþekjunnar koma frá útgefanda með hverju árshlutauppgjöri á þriggja mánaða fresti hið minnsta.

Fyrir hönd lánardrottna fer sérstakur veðgæsluaðili með hagsmunagæslu þeirra og ákveðið eftirlitshlutverk. Er hlutverki hans og skyldum lýst í veðhafasamkomulagi sem samstæða útgefanda, lánardrottnar og veðgæsluaðili eru bundnir af. Þinglýst frumrit tryggingabréfsins 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 staðfestingarskírteini vegna lánaþekjunnar koma frá útgefanda með hverju árshlutauppgjöri á þriggja mánaða fresti hið minnsta.

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 tryggingabréfsins 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. 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.

Hver lánardrottinn, hópur lánardrottna eða skuldabréfaflokkur skipar sér sinn umboðsmann. Veðgæsluaðili er í sambandi við þessa umboðsmenn lánardrottnanna varðandi upplýsingagjöf, staðfestingar, beiðnir um boðun kröfuhafafunda og fleira eins og tiltekið er í veðhafasamkomulaginu.

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.

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.

3.2. Hvar munu viðskipti með verðbréfin fara fram?

Óskað verður eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á öðrum skipulegum mörkuðum.

3.3. Eru verðbréfin með ábyrgð?
Á ekki við.

3.4. *Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin*

Almenn áhætta skuldabréfa felst í því að fjárfesting í skuldabréfum er áhættusöm og þrátt fyrir að standa framar í röð kröfuhafa en til að mynda eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum, að heild eða hluta. Á það einnig við þó svo að skuldabréf útgefanda sem gefin hafa verið út undir grunnlýsingu félagsins séu veðtryggð og standi þar með framar í röð kröfuhafa.

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.

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.

Verðbólguáhætta felst í því að breytingar á vísitölu neysluverðs geta haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar.

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.

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.

Lagaleg áhætta felst í því að þau lög sem gilda um verðbréfaviðskipti og útgáfu skuldabréfanna kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

Áhætta tengd hinu almenna tryggingafyrirkomulagi felst 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.

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).

Útgefandi hefur samþykkt fjárhagsleg skilyrði, upplýsingakvaðir og almennar kvaðir vegna skuldabréfa og annarra fjármögnunarskjala með sömu tryggingavernd sem ætlað er að bæta réttarstöðu lánardrottna gagnvart útgefanda. Vanefni útgefandi eitthvert þessara sérstöku skilyrða er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin samkvæmt ákvæðum þeirra. Gjaldfellingarheimild skuldabréfaeigenda verður einnig til staðar ef útgefandi vanefnir einhverja skuldbindingu sína, innan almenns tryggingafyrirkomulags útgefanda, umfram tilgreinda fjárhæð, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar verði virk.

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.

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.

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 rétthá og skuldabréfin.

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.

4. Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði

4.1. *Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi?*

Á ekki við.

4.2. *Hver er tilboðsgjafinn og/eða aðilinn sem óskar eftir töku til viðskipta*

Sá aðili sem óskar eftir töku verðbréfanna til viðskipta er útgefandinn, Reitir fasteignafélag hf.

4.3. *Hvers vegna er þessi lýsing gerð?*

Ástæða fyrir töku til viðskipta: Verið er að gefa út skuldabréf í skuldabréfaflokknum REITIR150535, og hefur verið óskað eftir því að hin nýju bréf verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Notkun nettófjárhæð ágóðans: Tilgangur útgáfunnar er að endurfjármagna núverandi skuldir félagsins, styðja við þróun þess og auka fjölbreytni fjármögnunar.

Áætluð nettófjárhæð ágóðans: 2.750 m.kr.

Að undanskildum kostnaði greiddum til Íslandsbanka hf. er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfanna.