

Viðauki við grunnlýsingu dags. 31. mars 2020

vegna 70.000.000.0000 kr. útgáfuramma

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 dags. 31. mars 2020 útgefin af Regin hf., kt. 630109-1080 (hér eftir nefnd grunnlýsingin og Reginn), skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í grunnlýsingunni jafnframt um viðauka þennan eftir því sem við á. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta grunnlýsingarinnar. Viðauki þessi er til að gæta samræmis og uppfylla 7. og 15. viðauka framseldrar reglugerðar (ESB) 2019/980.

1. Viðauki sem bæði tekur til útgefandalýsingar og verðbréfalýsingar

- 1.1. Þar sem grunnlýsingin vísar til þágildandi VI. kafla laga um verðbréfiðskipti skal litið til viðeigandi ákvæða laga nr. 14/2020 og reglugerðar (ESB) 2017/1129.
- 1.2. Í undirkafla „4. Vextir“, í kaflanum Skilmálar Skuldaskjalanna, á eftir lið 4.7, bætist við nýr liður 4.8 á bls. 33, sem er svohljóðandi: „Í endanlegum skilmálum tölulið 21 a skal koma fram ef í einhverjum tilvikum sérstakt álag bætist við vexti skuldaskjalanna. Skal fram koma hvert álagið er og við hvaða skilyrði það reiknast. Útreikningar vaxta skulu taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.“
- 1.3. Í undirkafla „Hluti A – Samningsskilmálar“, í kaflanum „Viðeigandi endanlegir skilmálar“, sbr. bls. 57, kemur eftirfarandi fram í tölulið 13 um heimild fyrir útgáfunni: „Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum: [Dagsetning]“. Í stað tilvitnaðs texta skal koma ný málsgrein svohljóðandi: „Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] á fundi sínum: [Dagsetning]“.
- 1.4. Í undirkafla „Hluti A – Samningsskilmálar“, í kaflanum „Viðeigandi endanlegir skilmálar“, sbr. bls. 61, á eftir tölulið 21 kemur nýr töluliður, sem verður töluliður 21. a, svohljóðandi: „Álag á vexti: [Ekkert/tilgreinið]“.
- 1.5. Í undirkaflanum „Taka til viðskipta“, er á bls. 68 fjallað um staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á grunnlýsingunni með eftirfarandi hætti: „Fjármálaeftirlitið sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um verðbréfiðskipti, hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett 31. mars 2020, sem grunnlýsingu í skilningi 45. gr. laga um verðbréfiðskipti. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjöllum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.“ Í stað tilvitnaðs texta skal koma ný efnisgrein svohljóðandi: „Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett er 31. mars 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 eða staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem grunnlýsingin varðar. Fjárfestar skulu sjálfir meta hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.“

- 1.6. Í kaflanum „Áhættuþættir“, sbr. bls. 4, er fjallað um uppröðun kaflans með eftirfarandi hætti: „Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á útgefandann eða skuldaskjöl gefin út undir útgáfurammanum.“ 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.“
- 1.7. Í undirkaflanum „Gildistími og aðgengi að grunnlýsingu“ er á bls. 69 fjallað um aðgengi að grunnlýsingunni með eftirfarandi hætti: „Aðgengi að grunnlýsingunni verður tryggt meðan hún er í gildi með birtingu á vef félagsins www.reginn.is/fjarfestavefur.“ Í stað tilvitnaðs texta skal koma ný málsgrein svohljóðandi: „Aðgengi að grunnlýsingunni verður tryggt í tíu ár frá staðfestingu hennar með birtingu á vef félagsins www.reginn.is/fjarfestavefur.“
- 1.8. Yfirlýsing endurskoðanda á bls. 71 í grunnlýsingunni fellur brott úr grunnlýsingunni.

2. Viðauki til að gæta samræmis við 7. viðauka um útgefandalýsingu fyrir heilðsöluverðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd, sbr. framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980

- 2.1. Í kaflanum „Áhætta tengd útgefanda“, sbr. bls. 12, 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 undirflokkar áhættu skulu taldir jafnstæðir innan hvers neðangreinds áhættuþátta):
 - 2.1.1. Áhætta tengd fjármögnun
 - 2.1.2. Áhætta tengd leigusamningum
 - 2.1.3. Áhætta tengd eignasafninu
 - 2.1.4. Rekstraráhætta
 - 2.1.5. Markaðsáhætta félagsins
 - 2.1.6. Ytri áhættuþættir
- 2.2. Í grunnlýsingu er vefsíða útgefanda tilgreind í undirkaflanum „Útgefandi“ í annarri línu á bls. 74. Á eftir slóð vefsíðunnar skal koma eftirfarandi fyrirvari: „Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.“
- 2.3. Í stað kaflans „Afkomuspá“, sbr. bls. 91 í grunnlýsingu, kemur nýr kafli með sama nafni sem er svohljóðandi:

„AFKOMUSPÁ

Reginn kynnti afkomuspá fyrir árið 2020 samhliða birtingu ársreiknings fyrir árið 2019 þann 12. febrúar 2020.¹ -

Miðað við óbreytt eignasafn er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2020 verði um 9.750 m.kr. (+/- 100 m.kr.) sem er 5% aukning frá árinu 2019. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði um 7.000 m.kr. (+/- 70 m.kr.) á árinu 2020. Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 4,5% af leigutekjum á árinu 2020. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður um 21% af leigutekjum á árinu 2020.

Afkomuspáin byggir á afkomu ársins 2019, fasteigna- og leigusamningasafni félagsins í árslok 2019 og væntingum stjórnenda um þróun þeirra á árinu 2020, auk væntinga stjórnenda um útleigu, opinber gjöld, viðhald og annan þekktan rekstrarkostnað á árinu 2020. Stjórnendur félagsins geta ekki haft áhrif á ytri þætti sem geta haft áhrif á afkomu þess svo sem greiðslugetu leigutaka, breytingar á opinberum gjöldum, verðlagsþróun og almenna þróun efnahagsmála.

Auk áhættuþátta sem fjallað er um í kafla um áhættuþætti á bls. 4 og áfram er sérstök athygli fjárfesta vakin á þeim óvissuþáttum sem fylgja Covid-19. Vegna áhrifa Covid 19, telja stjórnendur Regins að forsendur afkomuspár séu breyttar. Um þessar breyttu forsendur afkomuspár kemur eftirfarandi fram í greinargerð sem unnin var af stjórnendum félagsins, sbr. tilkynningu 7. apríl 2020²: „Það er mat stjórnenda að sterkur tekjugrunnur frá fjölbreyttum hópi leigutaka skiptir miklu máli þegar rekstraraðstæður breytast skyndilega eins og nú. Það er ljóst að viðskiptavinir Regins hf. verða margir hverjir fyrir verulegum tekjusamdrætti sem mun að öllum líkindum leiða til greiðsluerfiðleika hjá þeim. Til að geta betur greint möguleg áhrif Covid-19 faraldursins á leigutaka Regins hf. hefur leigutökum (m.v. tekjur) verið skipt upp í eftirfarandi flokka:

Engin áhrif á greiðslugetu 40%: Leigutakar í floknum ríki, sveitarfélög, bankar og skráð félög.

Lítill áhrif á greiðslugetu 25%: Leigutakar s.s. iðn- og framleiðslufyrirtæki, ráðgjafa- og þekkingarfyrirtæki, verslun með dagvöru, fjarskipta- og tæknifyrirtæki.

Áhrif á greiðslugetu 23%: Leigutakar með starfsemi sem er drifin áfram af innlendri eftirspurn, þar er stærst almenn verslun, utan dagvöru, ásamt heilsu og snyrtingu, veitingum og afþreyingu. Áhrif á þennan hóp eru mismunandi eftir eðli starfsemi. Sum fyrirtæki hafa þurft að loka tímabundið en önnur geta haldið uppi starfsemi með breyttu sniði og aðlögun.

¹ Sjá <https://www.regin.is/media/3332/reginn-fjarfestakynning-4f-2019-13022020-vefsida.pdf>

² Sjá <http://www.globenewswire.com/news-release/2020/04/07/2012634/0/is/Reginn-hf-Staða-og-horfur-vegna-áhrifa-af-COVID-19.html>

Mikil áhrif á greiðslugetu 12%: Leigutakar sem byggja að stærstum hluta veltu sína á ferðamönnum, en það eru hótél og verslun í miðbæ, veitingar í miðbæ og afþreying tengd ferðamönnum og ferðapjónustu.

Vegna eðli starfsemi gera stjórnendur félagsins ráð fyrir að samdráttur vari lengst í síðastnefnda flokknum þ.e. starfsemi tengdri ferðapjónustu (Mikil áhrif á greiðslugetu), tímalengd þess samdráttar er þó óljós. Ef lesið er í þá umfjöllun og greiningar sem í gangi eru í okkar samfélagi og nágrannalöndum má gera ráð fyrir að áhrif á þann flokk sem er drifinn áfram af innlendri eftirspurn (flokkurinn „Áhrif á greiðslugetu“) geti varað skemur eða um 3–4 mánuði.

[...]

Aðgerðir félagsins snúast fyrst og fremst um að fresta leigugreiðslum og útbúa lausnir og tilslakanir fyrir þá leigutaka sem þess þurfa og miðaðar eru við hvern viðskiptavin fyrir sig. Kostnaður við húsaleigu sem hlutfall af tekjum leigutaka er mjög breytilegur eða frá 3% upp í allt að 25%. Það hlutfall sem og eðli starfsemi eru því þær breytur sem mestu ráða um áhrif á greiðslugetu leigutaka í því ástandi sem nú varir. Með því að vinna sérstaklega með þeim viðskiptavinum sem verða fyrir mestum og lengstu áhrifum, fremur en að veita hópi leigutaka samskonar lausn telja stjórnendur að aðgerðirnar verði markvissari og skili betri árangri, bæði fyrir leigutaka og Regin.

Með því að fresta leigugreiðslum og dreifa yfir síðari tímabil er um frestun á greiðslum að ræða en ekki tekjuskerðingu svo áhrifin munu fyrst og fremst vera á sjóðstreymi. Veittur hefur verið greiðslufrestur á leigu apríl mánaðar til hluta leigutaka þar til síðar á árinu. Reiknað er með að frestun muni einnig ná til maí leigu og í ákveðnum flokkum einnig til a.m.k. júní leigu. Þó aðgerðirnar sem ráðist hefur verið í miði við frestun leigugreiðslna er það óumflýjanlegt að það mun ekki duga öllum leigutökum. Því má reikna með að hluti leigutekna tapist, ekki er ljóst hvert umfang þess verður. Í ljósi þeirra stöðu sem uppi er telja stjórnendur félagsins að forsendur áður birtrar rekstraráætlunar fyrir 2020 séu breyttar. Stöðugt er unnið að greiningu og mati á stöðu mála. Ný áætlun verður birt þegar líkur eru á að stöðugleiki sé að myndast.““

3. Viðauki til að gæta samræmis við 15. viðauka um verðbréfalýsingu fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd, sbr. framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980

3.1. Í kaflanum „Áhætta tengd skuldaskjöllum sem gefin eru út undir útgáfurammanum“, sbr. bls. 4, er að finna yfirlit og lýsingu á áhættuþáttum er snúa að skuldaskjöllum. Efni kaflans skal haldast óbreytt, en uppröðun hans skal vera á eftirtalinn hátt (athugast skal að undirflokkar áhættu skulu taldir jafnstæðir innan hvers neðangreinds áhættuþáttar):

3.1.1. Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum.

3.1.2. Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjöllum.

3.2. Í undirkafla „Hluti B – Aðrar upplýsingar“, í kaflanum „Viðeigandi endanlegir skilmálar“, sbr. bls. 65, kemur eftirfarandi fram í tölulið 1 um skráningu, sbr. liður ii. um töku til viðskipta: „[Sótt verður um að [skuldabréfin/víxlarnir] verði [tekin/teknir] til viðskipta á [Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf./annað (tilgreinið)]]/[Á ekki við.]“. Aftan við framangreindan texta skal bæta: „[[Nafn aðila sem óskar eftir töku til viðskipta annar en útgefandi], [heimilisfang aðila], [símanúmer aðila], [LEI kóði aðila] [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta]/[Á ekki við.]“.

Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Regins lýsa því yfir fyrir hönd Regins, 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. júlí 2020

Fyrir hönd Regins hf.


Tómas Kristjánsson
stjórnarformaður


Helgi S. Gunnarsson
forstjóri