

**Reitir
fasteignafélag**

**Lýsing
9. október 2020**



**REITIR
FASTEIGNAFÉLAG**

Lýsing hlutabréfa

Birt í tengslum við forgangsréttarútboð og almennt útboð Reita fasteignafélags hf. á 120.000.000 nýjum hlutum og umsókn um að hin nýju hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á aðalmarkað Nasdaq Iceland

Lýsing þessi er gefin út af Reitum fasteignafélagi hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík (einnig nefnt „útgefandi“).

Áskriftartímabil útboðsins mun standa yfir 20 - 21. október 2020 (hér eftir nefnt „útboðið“) og er tekið við áskriftum á vefslóðinni <https://www.arctica.is/reitir-utbod>. Útboðinu er beint að núverandi hluthöfum félagsins og fjárfestum. Útboðið felur annars vegar í sér forgangsréttarútboð og hins vegar almennt útboð. Allir hlutir í útboðinu verða seldir á sama útboðsgengi, eða 43 kr./hlut.

Gert er ráð fyrir að niðurstöður útboðs verði birtar 21. október 2020. Gert er ráð fyrir að ákvörðun seljenda um úthlutun til fjárfesta í útboðinu geti átt sér stað 22. október 2020 og eindagi viðskiptanna verði 28. október 2020. Stefnt er að því að greiddir nýir hlutir verða afhentir þegar hlutafjárukning hefur verið skráð hjá Fyrirtækjaskrá og verða hlutirnir gefnir út í gegnum Nasdaq CSD Ísland í síðasta lagi þann 13. nóvember 2020 að teknu tilliti til lögbundinna tímamarka. Gert er ráð fyrir að hinir nýju hlutir verði teknir til viðskipta á markað Nasdaq Iceland hf. í síðasta lagi þann 16. nóvember 2020.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestum er sérstaklega bent á að kynna sér kafla um áhættuþætti í lýsingu þessari.

Framangreint útboð og áform um að hin nýju hlutabréf verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, lýsingar og skráningu verðbréfa sbr. lög nr. 108/2007, lög nr. 7/2020 og lög nr. 14/2020. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf skv. viðaukum 3 og 12. sbr. reglugerð (ESB) 2017/1129. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út 1. maí 2020. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu hlutabréfa. Útboðið er eingöngu markaðssett á Íslandi. Hinir nýju hlutir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem forgangsréttarútboð og almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu mótttekið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum við útboðið, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa.

Lýsingin er birt á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar og má nálgast hana þar rafrænt í tíu ár frá birtingu. Auk þess má nálgast lýsinguna á prentuðu formi hjá útgefanda á skrifstofu hans í Kringlunni 4-12 í Reykjavík.

Lýsing þessi er dagsett 9. október 2020.

Umsjónaraðili með útboði og töku hinna nýju hluta til viðskipta er Arctica Finance hf. Íslandsbanki hf. hefur aðstoðað við undirbúning útboðsins.





Samantekt

9. október 2020



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Samantekt

SAMANTEKT

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við 7. gr. reglugerðar framkvæmdarstjórnar (ESB) nr. 2017/1129 og 9. gr. framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 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 er í fjórum hlutum hlutum 1) Inngangur og varnaðarorð 2) Lykilupplýsingar um útgefandann 3) Lykilupplýsingar um verðbréfin og 4) Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

1. Inngangur og varnaðarorð

Samantekt þessa skal lesa sem inngang að lýsingu Reita fasteignafélags hf., („Reitir“ eða „félagið“ eða „útgefandi“) dagsettri 9. október 2020, sem samanstendur af þessari samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu („lýsingin“).

Auðkenni verðbréfanna er REITIR og er ISIN-númer þeirra IS0000020352. 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. Vefsíða útgefanda er www.reitir.is.

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. Fjárfestir skal kynna sér sérstaklega áhættuþætti útgefanda og verðbréfanna í lýsingunni. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu 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 að fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum. Útgefandi lýsir því yfir að lýsing sú sem samantekt þessi er hluti af var sett saman í tengslum við töku nýrra hluta í Reitum fasteignafélagi hf. til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. Ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi.

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.

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 sérhæfðir í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis á Íslandi og þá helst verslunarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og hótélbygginga á höfuðborgarsvæðinu. Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu. Reitir eiga um 135 fasteignir sem telja um 440.000 fermetra. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, skrifstofubyggingar við Höfðabakka 9 og Vínlandsleið ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania og skrifstofur Landspítala við Skaftahlíð 24 auk Kauphallarhússins. Hótélbyggingar í eigu Reita eru m.a. Hótel Borg, Hotel Hilton Reykjavík Nordica og Ícelandair Hótel Reykjavík Natura. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Flugleiðahótel ehf., íslenska ríkið og sveitarfélag með samtals um 37% tekna á fyrri árshelmingi ársins 2020.

Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf. (útgefanda), sem er móðurfélag samstæðunnar, og níu 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. Níunda dótturfélagið var stofnað til að sjá um rekstur hótels að Laugavegi 176 sem fyrirhugað er að hefji starfsemi á árinu 2022. Að auki á móðurfélagið tvö dótturfélög sem eru óvirk, eignalaus og er engin starfsemi rekin þar. Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins.

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.

Hluthafar eru 906 og samtals fara 4 hluthafar með yfir 5% eignarhlut í félaginu. Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né annarra en þeirra sem getur í töflu 1. Þá er útgefanda heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir útgefanda. Bent er á að hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland og að eignarhald hans getur því breyst hratt og án fyrirvara.

5 stærstu hluthafar félagsins í lok viðskiptadags þann 8. október 2020.

#	Hluthafar	Fjöldi hluta	Eignarhlutir (%)
1.	Gildi lífeyrissjóður	114.860.289	17,15%
2.	Lífeyrissjóður verslunarmanna	90.443.807	13,50%
3.	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	67.890.000	10,14%
4.	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	38.026.899	5,68%
5.	Stapi lífeyrissjóður	24.941.571	3,72%

Eftirfarandi einstaklingar skipa framkvæmdastjórn félagsins við útgáfu lýsingarinnar.

Nafn	Staða
Guðjón Auðunsson	Forstjóri
Einar Þorsteinsson	Fjármálastjóri og staðgengill forstjóra
Andri Þór Arinbjörnsson	Framkvæmdastjóri eignaumsýslusviðs
Arna Grímsdóttir	Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs
Friðjón Sigurðarson	Framkvæmdastjóri þróunarsviðs
Kristófer Þór Pálsson	Framkvæmdastjóri viðskiptasviðs

Í stjórn útgefanda sitja Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður, Martha Eiríksdóttir, varaformaður, og Kristinn Albertsson, Thomas Möller og Sigríður Sigurðardóttir, stjórnarmenn. Endurskoðandi útgefanda er Ernst & Young ehf., kennitala 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, og hefur verið síðan 12. mars 2019. Jóhann Unnsteinsson, löggiltur endurskoðandi mun annast endurskoðun reikninga útgefanda og er hann í félagi löggiltra endurskoðenda.

2.2. Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefandann

Tafla 1 - Rekstrarreikningur¹

	2019	2018	2017	6 mán. 2020	6 mán. 2019
Leigutekjur	11.723 m.kr.	11.421 m.kr.	10.781 m.kr.	5.441 m.kr.	5.805 m.kr.
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672 m.kr.	7.606 m.kr.	7.301 m.kr.	3.647 m.kr.	3.868 m.kr.
(Tap) hagnaður og önnur heildarafkoma	3.324 m.kr.	110 m.kr.	5.671 m.kr.	(1.223) m.kr.	1.926 m.kr.
Árleg tekjuaukning	3%	6%	7%	(6%)	4%
Rekstrarhagnaðarhlutfall	65%	67%	68%	67%	67%
Hreint hagnaðarhlutfall	28%	1%	23%	(22%)	33%
Hagnaður á hlut	4,8	0,2	7,9	(1,9)	2,8

Tafla 2 – Efnahagsreikningur²

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	30.6.2020	30.6.2019
Heildareignir	151.640 m.kr.	143.696 m.kr.	140.555 m.kr.	151.011 m.kr.	155.247 m.kr.
Eigið fé alls	47.644 m.kr.	46.914 m.kr.	49.281 m.kr.	44.565 m.kr.	47.722 m.kr.
Nettó vaxtaberandi skuldir	85.297 m.kr.	81.050 m.kr.	77.491 m.kr.	84.498 m.kr.	84.038 m.kr.

Tafla 3 – Sjóðsstreymisfirlit

	2019	2018	2017	6 mán. 2020	6 mán. 2019
Handbært fé frá rekstri	4.511 m.kr.	4.056 m.kr.	4.689 m.kr.	723 m.kr.	1.284 m.kr.
Fjármögnunarahreyfingar	(3.836) m.kr.	1.167 m.kr.	(1.971) m.kr.	431 m.kr.	(2.412) m.kr.
Fjárfestingarhreyfingar	(2.754) m.kr.	(5.384) m.kr.	(6.022) m.kr.	939 m.kr.	(1.833) m.kr.

Endurskoðendur hafa ekki sett fyrirvara í endurskoðunarskýrslur vegna sögulegra fjárhagsupplýsinga sem settar eru fram í lýsingunni. Árs hlutareikningur fyrir fjárhagstímabilið 01.01.2020 til 30.06.2020 er kannaður en óendurskoðaður. Aðrir ársreikningar og árs hlutareikningar sem sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari eru byggðar á eru kannaðir og/eða endurskoðaðir.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Reita frá endurskoðuðum ársreikningi félagsins fyrir árið 2019, sem birtur var þann 17. febrúar 2020, en rétt er þó að nefna að félagið hefur verið litað af áhrifum COVID-19, en skýra má rúmlega 300 m.kr. áætlað tekjutap fyrri árs helming 2020 beint til afleiðinga faraldursins. Umfang áætlaðs tekjutaps, sem kemur fram í uppgjöri annars ársfjórðungs, er í samræmi við mat stjórnenda á fjárhagslegu umfangi afleiðinga veirunnar sem kynnt hefur verið.

¹ Tölur fengnar með útreikningum út frá fjárhæðum í rekstrarreikningi.

² Tölur fengnar með útreikningum út frá fjárhæðum í efnahagsreikningi.

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 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 tekjummyndun 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 fjármögnun félagsins varðar vaxtakjör, endurfjármögnun, kvaðir í lánasamningum, veðsetningu fasteigna félagsins og lausafjánhættu.

Markaðsáhætta félagsins varðar vaxtaáhættu, verðbólguáhættu og gjaldeyrisáhættu.

Ytri áhættuþættir 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, fjármagnshöft, ágreiningsmál og málaferli, m.a. vegna gjaldeyrislaga, tekjuskatt, virðisaukaskatt og alþjóðlega reikningssskilastaðla. Ytri þættir svo sem jarðskjálftar, eldgos, óveður, farsóttir og aðrar náttúruhamfarir geta haft áhrif á útgefanda. Við útgáfu þessarar lýsingar hefur COVID-19 veirusýkingin haft víðtæk áhrif á efnahagslífið á Íslandi sem og erlendis.

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

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

Hlutirnir í Reitum fasteignafélagi hf. eru gefnir út í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Hlutirnir eru rafrænt skráð nafnbref hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. og er auðkenni verðbréfanna REITIR og ISIN-númer þeirra er IS0000020352. Verðbréfin sem taka skal til viðskipta eru nýir hlutir í félaginu.

Gjaldmiðill verðbréfanna er íslenskar krónur. Útgefni hlutir í Reitum fasteignafélagi hf., eru 658.476.201 hlutir að teknu tilliti til lækkunar hlutafjár í félaginu um þá eigin hluti sem félagið hafði eignast með endurkaupum og samþykkt var á hluthafafundi þann 22. september 2020. Er skráning lækkunarinnar í lögformlegu ferli hjá Fyrirtækjaskrá Skattsins. Hver hlutur er 1 króna að nafnverði.

Allir hlutir í félaginu eru jafn rétt háir og engin sérréttindi fylgja þeim. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutafjár á hluthafafundum. Réttindi hluthafa eru háð samþykktum félagsins á hverjum tíma sem og gildandi löggjöf.

Við slit eða gjaldprot hlutafélags fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína það sem eftir stendur af eignum hlutafélags eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.

Engar hömlur eru á meðferð hluta í félaginu. Um framkvæmd eigendaskipta fer skv. lögum nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli þeirra.

Stjórn Reita hefur mótað sér stefnu varðandi fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa. Stefnit er að 60-65% lánaþekju og að vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,8. Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnit er að því að skila að minnsta kosti þriðjungi af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa, annaðhvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Allir hluthafar hafa jafnan rétt á arðgreiðslu. Stjórn Reita tók ákvörðun þann 17. mars 2020 um að fresta arðgreiðsludegi fyrir fjárhagsárið 2019 frá því sem áður hafi verið tilkynnt vegna þeirrar óvissu sem COVID-19 faraldurinn skapaði. Stjórn Reita hefur ákveðið nýjan arðgreiðsludag sem var þann 9. september 2020. Arður hefur áður verið greiddur úr félaginu frá árinu 2016.

3.2. *Hvar munu viðskipti með verðbréfin fara fram?*

Öll þegar útgefin hlutabréf í félaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Í kjölfar þess að lýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og farsæls hlutafjárútboðs mun stjórn útgefanda óska eftir því að hin nýju hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður.

3.3. *Eru verðbréfin með ábyrgð?*

Á ekki við. Verðbréfin eru ekki með ábyrgð.

3.4. *Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin*

Almenn áhætta tengd fjárfestingu í hlutabréfum varðar þá áhættu sem felst í því að fjárfesting í hlutabréfum er að öllu jöfnu talin áhættumeiri en fjárfesting í t.d. skuldabréfum. Sú áhætta er meðal annars fólgin í því að eigendur hlutabréfa eru aftar í röð kröfuhafa en eigendur skuldabréfa auk þess sem verð á hlutabréfum sveiflast að jafnaði meira en verð skuldabréfa og getur verðmæti hlutabréfa tapast í heild eða að hluta.

Sveiflur í markaðsverði hluta útgefanda felst í því að útgefandi getur ekki fullyrt neitt með nokkurri vissu um þróun gengis á hlutabréfum í félaginu. Flökt á gengi hlutabréfa getur verið háð ýmsum utanaðkomandi þáttum og framboð/eftirspurn eftir hlutum í félaginu.

Þynning hlutafjäreignar felst í því að verði hlutafé félagsins aukið skulu hluthafar hafa jafnan forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutaeign. Verði hlutafé félagsins aukið með útgáfu nýrra hluta minnkar hlutfallsleg eign þeirra sem fyrir eiga hluti í félaginu taki þeir ekki þátt í hlutafjárukningu félagsins í samræmi við hlutfallslega eign sína, eða ef þeir hafa fallið frá forgangsrétti sínum á hluthafafundi.

Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta varðar þá áhættu að útgefanda ber að fara eftir ítarlegu regluverki um útgáfu og skráningu bréfa á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Brot á því kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda.

Uppbygging á eignarhaldi felst í því að það getur verið áhættuþáttur fyrir fjárfesta að eignarhald félagsins getur breyst hratt og án fyrirvara.

4. **Lykilupplýsingar um viðkomandi útboð og töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði**

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

Samtals verða boðnir til kaups 120.000.000 nýir hlutir í Reitum fasteignafélagi hf. Útboðið felur í sér annars vegar forgangsréttarútboð á alls 120.000.000 nýjum hlutum í Reitum, á áskriftarverðinu 43 kr. á hlut, til aðila sem skráðir eru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. kl. 17.00 (GMT) þann 19. október 2020 eða hafa fengið forgangsrétt að hinum nýju hlutum framseldan til sín, sbr. nánar hér á eftir. Hins vegar felur útboðið í sér útboð til almennings samkvæmt þeim skilmálum sem gerð er grein fyrir í lýsingu og fer fram samhliða forgangsréttarútboðinu. Úthlutun til fjárfesta í almenna útboðinu er hins vegar háð því að áskrift hafi ekki fengist að öllum hinum nýju hlutum í forgangsréttarútboðinu. Útgáfa á nýju hlutunum svarar til tafalausrar 15,4% þynningar á hlut núverandi hluthafa í félaginu fyrir hlutafjárukninguna, að því gefnu að núverandi hluthafar taki ekki þátt í útboðinu. Endanleg þynning fer eftir fjölda útgefinna nýrra hluta. Áskriftartímabilið verður ekki styttn en stjórn félagsins kann að framlengja því sé þess krafist skv. lögum vegna birtingar viðauka við lýsingu eða af öðrum orsökum. Útgefandi áskilur sér einhliða rétt til að breyta áskriftartímabilinu. Tekið verður við áskriftum á vefsíðu Arctica Finance: <https://www.arctica.is/reitir-utbod/>. Jafnframt verður hægt að nálgast vefsíðað á útboðið á vefsíðum útgefanda og Íslandsbanka.

Útboðið hefst kl 10:00 þriðjudaginn 20. október 2020 og lýkur kl 16:00 miðvikudaginn 21. október 2020. Hlutir í útboðinu verða seldir á útboðsgengi, eða 43 kr. á hlut. Gert er ráð fyrir að niðurstöður útboðs verði birtar 21. október 2020. Gert er ráð fyrir að ákvörðun um úthlutun til fjárfesta verði tilkynnt 22. október 2020 og er eindagi viðskiptanna 28. október 2020. Gert er ráð fyrir að afhending hlutabréfa til þeirra fjárfesta sem greiða áskriftarloforð sín fari fram eigi síðar en 13. nóvember 2020, eftir því sem unnt er. Stefnt er að töku nýrra hluta til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. eins fljótt og auðið er eftir útgáfu hlutabréfa hjá Fyrirtækjaskrá og þó eigi síðar en 16. nóvember 2020. Framangreindar dagsetningar miðast við að útgefandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gerir ráð

fyrir og umsókn útgefanda um töku hinna nýju hluta til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., sé svarað innan þeirra tímamarka sem útgefandi gerir ráð fyrir.

Þátttaka í útboðinu af hálfu fjárfesta er háð skilyrðum sem m.a. varða markaðssetningu útboðsins og fjárhæði. Útboðið er markaðssett á Íslandi og er þátttaka í því heimil öllum þeim einstaklingum og lögaðilum sem hafa bæði íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 97/1997 með þeim takmörkunum sem af lögum kunna að leiða.

Útgefandi áskilur sér rétt til að hætta við útboðið ef lágmarks áskriftir nást ekki að fjárhæð ISK 5.160.000.000 eða ef Aðalmarkaður Nasdaq Iceland hf., hafnar umsókn um töku nýrra hluta til viðskipta.

Heildarkostnaður í tengslum við útgáfu nýju hlutanna og töku þeirra til viðskipta er áætlaður um 65 m.kr. Útgefandi mun ekki leggja kostnað á fjárfesta vegna sölu bréfanna eða töku þeirra til viðskipta.

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.

Arctica Finance hf., er umsjónaraðili útboðsins og mun hafa umsjón með hlutfjárukningunni og fyrirhugaðri töku hlutanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og fá greidda þóknun fyrir þá þjónustu frá útgefanda. Arctica Finance hf. er verðbréfafyrirtæki, með lögheimili að Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, og starfar félagið samkvæmt heimild og undir eftirliti Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands. Arctica Finance hf. starfar m.a. eftir lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, veitti jafnframt félaginu ráðgjöf varðandi útboðið og vann að gerð lýsingar félagsins í nánu samstarfi við stjórnendur og stjórn útgefandans. Athygli er vakin á neðangreindum hagsmunum Arctica Finance og Íslandsbanka vegna félagsins og útboðsins:

- Arctica Finance hf. hefur umsjón með fyrirhuguðu útboði og ber útgefandi kostnað af þeirri þjónustu.
- Arctica Finance hf. hefur umsjón með því ferli að fá hin nýju hlutabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, og í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi ásamt ráðgjöf við gerð lýsinga og fær umsjónaraðili þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Íslandsbanki hf. veitir ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda við gerð lýsinga og hefur jafnframt aðstoðað við undirbúning útboðsins og fær Íslandsbanki hf. þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Íslandsbanki hf. er víðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki hf. á 18.616 hluti í Reitum fasteignafélagi hf.

4.3. *Hvers vegna er þessi lýsing gerð?*

Lýsing þessi er unnin í tengslum við skráningu á 120.000.000 nýjum hlutum í félaginu. Gert er ráð fyrir því að heildarandvirði útboðsins nemi 5.160 m.kr. miðað við að full áskrift fáiast að hinum nýju hlutum í útboðinu. Nafnverð hvers og eins hinna nýju hluta verður ein íslensk króna og munu allir hinir nýju hlutir tilheyra sama hlutaflokki og það hlutafé félagsins sem til staðar er við upphaf útboðsins.

Áætlað er að nettó andvirði útboðsins nemi u.þ.b. 5.095 m.kr., þegar tekið hefur verið tillit til kostnaðar við útboðið sem áætlaður er u.þ.b. 65 m.kr. Heildarkostnaður í tengslum við útgáfu nýju hlutanna og töku þeirra til viðskipta greiðist af félaginu. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við víðskiptin. Andvirði útboðsins hyggst útgefandi nýta til þess að endurheimta öðrum þræði þá fjárhæð sem svarar til arðgreiðslu sem greidd var út vegna ársins 2019 upp á 1.090 m.kr., lækka skuldsetningarhlutfall félagsins um tíma til að gera félagið í stakk búið til að mæta því ef áhrifa Covid faraldursins gætir lengur en gert er ráð fyrir í dag eða verða umfangsmeiri, og til að grípa þau kauptækifæri sem gefast kunna á markaðinum með skjótum hætti.

Útboðið verður ekki sölutryggt.

Verðbréfalýsing

9. október 2020



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

1.	Áhættupættir	2
1.1	Almenn áhætta tengd fjárfestingu í hlutabréfum.....	2
1.2	Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast	3
1.3	Þynning hlutafjáreignar.....	3
1.4	Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta	4
1.5	Uppbygging á eignarhaldi	4
2.	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða	5
3.	Skilmálar forgangsréttarútboðsins og almenna útboðsins.....	6
3.1	Um forgangsréttarútboðið og almenna útboðið	6
3.2	Ákvörðun um útgáfu á nýjum hlutum og ráðstöfun á andvirði útboðsins.....	7
3.3	Áskriftarverð í útboðinu	8
3.4	Tímaáætlun útboðsins og útboðstímabil.....	8
3.5	Skilyrði fyrir þátttöku	8
3.6	Um útboð með forgangsrétti hluthafa	9
3.7	Um almenna útboðið	11
3.8	Áskrift fjárfesta í almenna útboðinu.....	11
3.9	Almennt um áskriftir í útboðinu	13
3.10	Skylda til að ljúka áreiðanleikakönnun skv. lögum nr. 140/2018 um peningapvætti og fjármögnun hryðjuverka.	13
3.11	Staðfesting á greiðslugetu og/eða trygging fyrir greiðslu	13
3.12	Úthlutun og skerðing áskrifta	14
3.13	Niðurstöður útboðs, úthlutun og uppgjör.....	14
3.14	Taka hinna nýju hluta til viðskipta.....	15
4.	Upplýsingar um hlutabréfin og töku til viðskipta	16
4.1	Taka nýrra hlutabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	16
4.2	Viðskiptavakt	16
4.3	Hlutabréfaflokkurinn.....	16
5.	Tilkynning til fjárfesta.....	23
5.1	Skilgreiningar og tilvísanir	24
5.2	Umsjónaraðili útboðs og ráðgjafar	25
5.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	25
5.4	Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda.....	26

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Verðbréfalýsing þessi er gefin út af Reitum fasteignafélagi hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík (einnig nefnt „útgefandi“ í verðbréfalýsingu þessari). Lýsingin er gefin út vegna forgangsréttarútboðs og almenns útboðs Reita fasteignafélags hf. á nýjum hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. (nefnt „útboðið“ í verðbréfalýsingu þessari).

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti hlutabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Reitir fasteignafélag hf. gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfunum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem verðbréfalýsing þessi er hluti af. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefandans og samstæðu hans, sem lýst er í köflum um áhættuþætti í lýsingu útgefanda dagsettri 9. október 2020 sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, og gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í hlutabréfum útgefanda. Þessi kafli, 1. Áhættuþættir í verðbréfalýsingu þessari, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur samkvæmt sinni bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefin af honum svo meta megi áhættuna sem tengist þeim. Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta fer eftir alvarleika þeirra, þar sem fyrst eru taldir upp alvarlegustu þættirnir, að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á hlutabréfin og líkana á að þeir raungerist. Kafli 1. Áhættuþættir í útgefandalýsingu dagsettri 9. október 2020 sem er hluti af framangreindri lýsingu, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandinn telur samkvæmt sinni bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein hans. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði hlutabréfanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Almenn áhætta tengd fjárfestingu í hlutabréfum

Nauðsynlegt er að hafa í huga að fjárfestingar í hlutabréfum fela að öllu jöfnu í sér meiri áhættu en fjárfestingar í skuldabréfum, þar sem eigendur skuldabréfa eru framar í röð kröfuhafa en eigendur hlutabréfa. Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu. Sveiflur í gengi hlutabréfa eru almennt meiri en sveiflur í gengi skuldabréfa og verðmæti þeirra getur jafnvel þurrkast út. Hægt er að dreifa áhættunni sem felst í að fjárfesta í hlutabréfum í einstökum fyrirtækjum með því að fjárfesta í safni hlutabréfa ólíkra fyrirtækja og/eða ólíkra tegunda fjármálagerninga. Einnig má ætla að það auki skilning á áhættu við hlutabréfakaup ef fjárfestir einskorðar slík kaup við félög í rekstri sem hann annað hvort þekkir vel eða getur sett sig inn í með góðu móti. Jafnframt má draga verulega úr fjárhagslegri áhættu samfara hlutabréfakaupum með því að forðast eða lágmarka lántökur vegna þeirra. Framangreind atriði draga einungis úr áhættu vegna hlutabréfakaupa en eyða henni ekki, enda er ekki með öllu hægt að komast hjá áhættuþáttum sem fylgja hlutabréfamarkaðinum.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa er markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjóðarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu hlutabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í hlutum útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hætta ávallt

fyrir hendi að hlutabréf í einstökum félögum lækki í verði. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

Í dag eru hlutabréf 19 félaga skráð á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Viðskipti á hlutabréfamarkaði eru breytileg og eru misjöfn milli missera, mánaða, vikna og daga þar sem margir þættir markaðsaðstæðna og annarra ytri aðstæðna fyrirtækja ráða framboði og eftirspurn. Seljanleikaáhætta er skilgreind sem sú áhætta er felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Mælikvarði á áhættu af þessu tagi er bilið á milli kaup- og sölutilboða á markaði. Áhættan er bæði fólgin í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

1.2 Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast

Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Endanleg verð (útboðsgengi) sem fást í fyrirhuguðu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta geta verið hærri eða lægri en verð sem myndast á skipulegum verðbréfamarkaði. Hætta getur verið á að fjárfestar sem kaupa hluti í almenna útboðinu geti ekki selt hlutina á eða yfir því verði sem þeir greiða fyrir hlutina í almenna útboðinu eða geti jafnvel ekki selt hlutina þó að þeir verði reiðubúnir að selja þá undir kaupverði.

1.3 Þynning hlutafjáreignar

Hlutafjárukning getur þynnt hlutafjáreign hluthafa. Ef útgefandi hækkar virkt hlutafé sitt með öðrum hætti en útgáfu jöfnunarhlutabréfa mun hlutfallsleg hlutafjáreign þeirra sem eiga hlutabréf í útgefanda fyrir minnka í samræmi við aukninguna nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Tilgangur hlutafjárukningar er að jafnaði fjármögnun sem ætlað er að auka verðmæti félagsins. Fjárfestar skulu hafa í huga að sá möguleiki er ávallt fyrir hendi að útgefandi auki hlutafé sitt í framtíðinni.

Samþykki hluthafafundar þarf til að breyta hlutafé, hvort sem er til hækkunar eða lækkunar og þarf til samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða sem og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár, sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, til að breyta því. Hluthafafundur getur þó með sama atkvæðamagni veitt stjórn útgefanda heimild til að hækka hlutafé án frekari atbeina hluthafafundar, ýmist með eða án sérstakra skilyrða um hvernig hinu nýja hlutafé skuli ráðstafað.

Í gildandi samþykktum Reita, sem breytt var á hluthafafundi í félaginu þann 22. september 2020, var innleidd heimild stjórnar til að hækka hlutafé félagsins. Veita samþykktirnar þannig stjórn Reita heimild til þess að auka hlutafé Reita um allt að 120.000.000 kr. að nafnvirði með útgáfu nýrra hluta. Við nýtingu heimildarinnar eiga hluthafar Reita forgang til áskriftar að hinum nýju hlutum í hlutafjárukningunni í samræmi við hlutafjáreign sína, en almennum fjárfestum verður gefinn kostur á að skrá sig fyrir þeim hlutum sem forgangsréttarhafar nýta sér ekki. Hefur stjórn Reita heimild til að ákveða útboðsgengi þeirra hluta sem gefnir verða út á grundvelli hækkunarheimildarinnar, sölureglur, fresti til áskriftar og fresti til greiðslu áskriftarloforða. Verði heimildin til hækkunar hlutafjár ekki nýtt fyrir þann 31. desember 2020 fellur hún úr gildi við það tímamark.

Stjórn Reita nýtti sér framangreinda heimild til hlutafjárhækkunar á fundi þann 28. september 2020. Nánar er fjallað um ákvörðun stjórnar Reita hvað þetta snertir í kafla 3.2. *Ákvörðun um útgáfu á nýjum hlutum og ráðstöfun á andvirði útboðsins*. Á grundvelli samþykktar á aðalfundi útgefanda þann 10. mars 2020 var stjórn veitt áframhaldandi heimild til kaupa á eigin hlutum að því marki sem lög leyfa en útgefanda er heimilt að kaupa hluti í félaginu þannig að það eigi allt að 10% af hlutafé þess, í þeim tilgangi að lækka hlutafé félagsins. Heimild þessi skyldi aðeins nýtt í þeim tilgangi að að koma á viðskiptavakt, og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun. Heimild þessi gildir í 18 mánuði frá aðalfundardeginum. Atkvæðisréttur fylgir ekki hlutum sem félagið kann að eiga sjálft. Þá fylgir ekki atkvæðisréttur hlutum sem dótturfélög Reita kunna á hverjum tíma að eiga í útgefanda. Við útgáfu verðbréfalýsingar þessarar eru 11.380.000 hlutir í útgefanda skráðir í eigu hans sjálfs en engir í eigu

dótturfélaga hans. Hefur hluthafafundur samþykkt á fundi þann 22. september 2020 að lækka hlutfé félagsins um þessa eigin hluti og er skráning þeirrar lækkunar í lögformlegu ferli hjá Fyrirtækjaskrá.

1.4 Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta

Um útgefanda og hlutabréfin sem hann hefur gefið út og skráð eru á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og þau hlutabréf sem hann mun gefa út og óska eftir að verði einnig tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, gilda reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið), kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutfélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Lýsing þessi er gefin út á grundvelli laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og framseldra reglugerða framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2017/1129. Einnig lýtur útgefandi og hlutabréfin sem hann gefur út *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland þann 1. maí 2020 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Skuldabréf í flokkinum LAFL 03 1 sem er útgefinn af Norðurslóð 4 ehf., kt. 670492-2069, dótturfélagi Reita fasteignafélags hf., voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í desember 2003 og hafa framangreind lög, reglugerðir og reglur því átt við um Norðurslóð 4 ehf. frá þeim tíma, að því marki sem gildir um útgefendur skuldabréfa.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum, reglugerðum og reglum, sem meðal annars fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr viðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjótí útgefandi framangreindar reglur kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að hlutabréf útgefanda falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum í útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfavíðskipti, svo sem reglur um yfirtökutilboð, víðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, geta varðað sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

1.5 Uppbygging á eignarhaldi

Skipan eignarhalds á hverjum tíma getur falið í sér seljanleikaáhættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara.

Stærstu hluthafar útgefanda gætu, miðað við eignarhald sitt, tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafafundar. Þeir hafa einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yfiráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa í útgefanda. Þetta á bæði við um eignarhald útgefanda samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir breytingar sem eru fyrirhugaðar vegna útboðsins.

Núverandi og verðandi hluthafar þurfa að huga að því að eignarhald þeirra í útgefanda getur verið takmarkað af gildandi lögum og reglum. Í þessu samhengi má nefna samkeppnislög nr. 44/2005 og lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna.

Takmarkanir eru í íslenskri löggjöf á eignarhaldi erlendra aðila á íslenskum fasteignum og fasteignafélögum, samanber lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, sem geta mögulega minnkað seljanleika hlutabréfa í útgefanda ef mögulegur kaupendahópur er þar með takmarkaðri en raunveruleg eftirspurn fjárfesta segir til um.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um stærstu hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar, sem koma fram í kafla 4.3.7 *Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda* í verðbréfalýsingu þessari, svo og upplýsingar í útgefandalýsingu, dagsettri 9. október 2020, undir köflunum 1.7 *Uppbygging á eignarhaldi útgefanda* og 4.1 *Hluthafar*.

2. VELTUFÉ, FJÁRMÖGNUN OG SKULDASTAÐA

Stjórnarformaður Reita fasteignafélags hf. og forstjóri lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að þeir telji veltufé samstæðu Reita fasteignafélags hf. vera fullnægjandi til að uppfylla núverandi þarfir félagsins. Eftirfarandi fjárhagsupplýsingar eru í samræmi við upplýsingar fengnar úr bókhaldi útgefanda m.v. stöðu þann 31. ágúst 2020.

Bent er á upplýsingar í kafla 4.1 *Taka nýrra hlutabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði* í verðbréfalýsingu þessari, um kostnað sem fellur á útgefanda vegna útboðsins og þess ferlis að óska eftir að fá hlutabréf í útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Tafla 2.1: Fjármögnun og skuldsetning þann 31.8.2020

(m.kr.)

Skammtímaskuldir	
- með ábyrgðum	0
- með veði	3.100
- án ábyrgða/veðs	2.134
Skammtímaskuldir samtals	5.234
Langtímaskuldir	
- með ábyrgðum	0
- með veði	84.842
- án ábyrgða/veðs*	16.690
Langtímaskuldir samtals	101.532
Eigið fé**	
Hlutafé	659
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	21.042
Bundinn hlutdeildarreikningur	1.120
Óráðstafað eigið fé	21.805
Eigið fé samtals	44.626
Samtals fjármögnun	151.392

* Langtímaskuldir sem teljast án ábyrgða/veða samanstanda af tekjuskattskuldbindingu og leiguskuldbindingu vegna lóðarleigusamninga.

** Eigið fé 31.8.2020 tekur ekki mið af þeim liðum rekstrar sem krefjast sérstaks mats, svo sem matsbreytingu fjárfestingareigna eða mati á töpuðum tekjum vegna Covid-19.

Fjárhæðir varðandi skammtímaskuldir og langtímaskuldir eru teknar úr bókhaldi útgefanda m.v. 31 ágúst 2020 og eru hvorki endurskoðaðar né kannaðar. Á fasteignum samstæðu Reita fasteignafélags hf. hvíla, auk framangreinds, innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts. Kvaðirnar fyrnast á 10 til 20 árum, eftir því hvenær til þeirra var stofnað, og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

3. SKILMÁLAR FORGANGSRÉTTARÚTBOÐSINS OG ALMENNA ÚTBOÐSINS

3.1 Um forgangsréttarútboðið og almenna útboðið

Útboðið sem lýst er í þessari verðbréfalýsingu felur í sér annars vegar forgangsréttarútboð á alls 120.000.000 nýjum hlutum í Reitum, á áskriftarverðinu 43 kr. á hlut, til aðila sem skráðir eru hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. í lok dags þann 19. október 2020 eða hafa fengið forgangsrétt að hinum nýju hlutum framseldan til sín, sbr. nánar hér á eftir. Hins vegar felur útboðið í sér útboð til almennings samkvæmt þeim skilmálum sem gerð er grein fyrir í verðbréfalýsingu þessari og sem fram fer samhliða forgangsréttarútboðinu. Með „útboðinu“ í þessum kafla er átt við bæði forgangsréttarútboðið og útboð til almennings sem fram fer samhliða. Lúta útboðin bæði ákvæðum laga nr. 14/2020 og framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980.

Gert er ráð fyrir að heildarandvirði útboðsins verði allt að 5.160.000.000 kr. að markaðsvirði miðað við að full áskrift fáiast að hinum nýju hlutum í útboðinu. Nafnverð hvers hinna nýju hluta verður 1. kr. og munu allir nýju hlutirnir tilheyra sama flokki og það hlutafé Reita sem til staðar er við upphaf útboðsins. Allir hlutir í útboðinu verða seldir á sama útboðsgengi, sem stjórn útgefanda tók ákvörðun um.

Forgangsréttarhöfum að hinum nýju hlutum er heimilt skv. 1. mgr. 34. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, að framselja forgangsrétt sinn að hlutunum, hvort sem er til annarra forgangsréttarhafa eða til 3ju aðila. Um framsal forgangsréttar er fjallað í kafla 3.6.3. *Framsal forgangsréttar að hinum nýju hlutum o.fl. í verðbréfalýsingu þessari.*

Komi til þess að forgangsréttarhafar, eða þeir sem hafa fengið forgangsrétt framseldan til sín, skrifi sig ekki að fullu fyrir hinum nýju hlutum í útboðinu, verða þeir nýju hlutir sem áskrift fæst þannig ekki að, boðnir almenningi til kaups og úthlutað í því almenna útboði sem fram fer samhliða forgangsréttarútboðinu. Um almenna útboðið er fjallað í kafla 3.7. *Um almenna útboðið.*

Útboðið fer eingöngu fram á Íslandi og verða hinir nýju hlutir ekki markaðssettir eða boðnir til kaups utan Íslands. Útboðið er ekki sölutryggt. Reitum er ekki kunnugt um hvort einstakir hluthafar, stjórnarmenn eða stjórnendur Reita hyggist skrá sig fyrir nýjum hlutum í útboðinu, eða hvort einhver aðili hyggist skrá sig fyrir meira en 5% af stærð útboðsins.

Útgefandi áskilur sér rétt til að falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift í útboðinu fyrir öllum boðnum hlutum og verður það þá tilkynnt með niðurstöðum útboðs. Útgefandi mun einnig hafa rétt til þess að falla frá útboðinu ef hækkun hlutafjár í útgefanda fæst ekki skráð hjá Fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra, eða ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að taka hina nýju hluti í Reitum fasteignafélagi hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi þann 16. nóvember 2020. Útgefandi áskilur sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland um að hin nýju hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem útgefandi telur gefa tilefni til þess að ætla að markmið útgefanda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft eða útgefandann, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi. Ef útgefandi tekur ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutanir á grundvelli þeirra dæmast ógildar. Komi til þess að fallið verði frá útboðinu eða útboðstímabilið framlengt eða því frestað, verður það tilkynnt opinberlega. Komi til þess að útboðstímabilið verði framlengt eða því frestað, verður birtur viðauki við verðbréfalýsingu þessa þar sem gerð verður grein fyrir breytingunni, en jafnframt verða birtar allar mikilvægar nýjar upplýsingar sem komið hafa fram frá staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar sem máli skipta fyrir mat fjárfesta á hlutabréfum í útgefanda. Viðaukinn skal staðfestur innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki innan tveggja daga frá birtingu viðaukans.

Framangreindar dagsetningar miðast við að útgefandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en útgefandi gerir ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem útgefandi gerir ráð fyrir.

Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, mun fara með umsjón með fyrirhuguðu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, og töku hinna nýju hlutabréfa í útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn

útfandans og er hún byggð á upplýsingum frá útfanda. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur jafnframt aðstoðað við undirbúning útboðsins.

Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: utbod@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

Samskiptaupplýsingar Arctica Finance eru: reitir@arctica.is og LEI auðkenni er 967600F5SHVSJ9H5F594.

3.2 Ákvörðun um útgáfu á nýjum hlutum og ráðstöfun á andvirði útboðsins

Á hluthafafundi Reita sem fram fór þann 22. september 2020 var ákveðið að veita stjórn Reita heimild til þess að hækka hlutfé félagsins um allt að 120.000.000 kr. að nafnverði með útgáfu nýrra hluta. Samkvæmt samþykkt fundarins og samþykktum Reita skulu hluthafar Reita eiga forgangsrétt til nýrra hluta sem gefnir verða út á grundvelli heimildarinnar, allt í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutfélög og samþykktir Reita. Skal hlutfjárhækkunin fara fram á grundvelli almenns hlutfjárútboðs til að safna áskriftum að hinum nýju hlutum þar sem hluthafar Reita njóta forgangs að hinum nýju hlutum. Var stjórn Reita jafnframt veitt heimild til að ákvarða útboðsgengi hluta, áskriftar- og greiðslufresti og sölureglur útboðsins að öðru leyti.

Á stjórnarfundum Reita sem haldinn var þann 28. september 2020 ákvað stjórn Reita að nýta heimild þá sem stjórninni var veitt á ofangreindum hluthafafundi þann 22. september. Ákvað stjórn Reita þannig að efna til almenns hlutfjárútboðs í félaginu dagana 20. og 21. október 2020 og skulu hluthafar félagsins og/eða þeir sem njóta forgangsréttar að nýjum hlutum í félaginu og hafa verið færðir í hlutaskrá Reita, ellegar hafa tilkynnt Reitum um framsal forgangsréttar til þeirra með þeim hætti sem áskilinn er í verðbréfalýsingu þessari kl. 16:00 (GMT) þann 21. október 2020, eiga forgang að þeim nýju hlutum sem gefnir verða út á grundvelli útboðsins.

Jafnframt ákvað stjórnin að hækka hlutfé Reita um alls 120.000.000 nýja hluti, eða sem svarar til 120.000.000 kr. að heildarnafnverði, sem hver og einn skal boðinn fjárfestum til áskriftar á genginu 43 kr. á hlut.

Ákvað stjórn Reita að stjórnin skyldi ákvarða úthlutun til fjárfesta í útboðinu samkvæmt því sem segir í kafla 3.12 *Úthlutun og skerðing áskrifta* í verðbréfalýsingu þessari. Ákvað stjórn í umrætt sinn jafnframt að gert sé ráð fyrir að fjárfestum skuli, eftir því sem unnt er, tilkynnt um úthlutun í útboðinu þann 22. október 2020. Þá ákvað stjórnin að greiðslufyrirmæli skyldu gefin út, eftir því sem unnt er, þann 22. október 2020, en að gjalddagi og eindagi greiðsluseðla vegna útboðsins sé áætlaður þann 28. október sama ár, sé það unnt. Jafnframt ákvað stjórn að gert sé ráð fyrir að afhending hlutabréfa til þeirra fjárfesta sem greitt hafa áskriftarloforð sín skuli fara fram eigi síðar en 13. nóvember 2020, eftir því sem unnt er.

Þá áskildi stjórn Reita sér rétt til þess að, annað hvort, i) fella niður áskriftir þeirra fjárfesta sem ekki hafa greitt áskriftarloforð sín á ofangreindum eindaga og endurúthluta þeim nýju hlutum sem ella hefðu komið í hlut slíkra fjárfesta samkvæmt því sem stjórn Reita telur best henta, ellegar ii) innheimta vanefnd áskriftarloforð slíkra fjárfesta með vöxtum og innheimtukostnaði.

Að síðustu áskildi stjórn Reita sér rétt til þess að hverfa frá útboðinu og ógilda áskriftir fjárfesta ef ekki fengist áskrift að öllum þeim nýju hlutum Reita sem boðnir eru til áskriftar í umrætt sinn, hlutfjárhækkunin sem liggur útgáfu hinna nýju hluta til grundvallar fengist ekki skráð hjá Fyrirtækjaskrá RSK, ellegar hinir nýju hlutir fengjust ekki teknir til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland, samkvæmt því sem nánar segir í kafla 3.13 *Niðurstöður útboðs, úthlutun og uppgjör* í verðbréfalýsingu þessari. Að öðru leyti en hér segir ákvað stjórn Reita að um skilmála útboðsins skyldi fara samkvæmt því sem segir í verðbréfalýsingu þessari.

Áætlað er að nettó andvirði útboðsins nemi 5.095 m.kr., að meðtöldum kostnaði við útboðið sem áætlað er að muni nema um 65 m.kr.

Andvirði útboðsins hyggst útfandi nýta til þess að endurheimta öðrum þræði þá fjárhæð sem svarar til arðgreiðslu sem greidd var út vegna ársins 2019 upp á 1.090 m.kr., lækka skuldsetningarhlutfall félagsins um tíma til að gera félagið í stakk búið til að mæta því ef áhrifa Covid faraldursins gætir lengur en gert er ráð fyrir í dag eða verða umfangsmeiri, og til að grípa þau kaupþækifæri sem gefast kunna á markaðinum með skjótum hætti.

Af hálfu umsjónaraðila, Íslandsbanka hf. eða útgefanda verður enginn kostnaður lagður sérstaklega á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við viðskiptin.

3.3 Áskriftarverð í útboðinu

Hinir nýju hlutir eru boðnir til áskriftar og seldir á genginu 43 kr. á hvern nýjan hlut. Stjórn Reita tók ákvörðun um framangreint gengi á stjórnarfundum þann 28. september 2020. Áskriftarverðið felur í sér 4% afslátt frá markaðsverði hlutafjár Reita miðað við dagslokagengi hluta í Reitum eins og það var skráð í kauphöll Nasdaq Iceland þann 28. september 2020 sem var 44,80 kr. á hlut.

3.4 Tímaáætlun útboðsins og útboðstímabil

Viðmiðunardagur forgangsréttar að nýjum hlutum

Útboðstímabil í forgangsréttarútboði og almennu útboði hefjast

Lok frests til að tilkynna umsjónaraðila um framsal forgangsréttar

Útboðstímabili lýkur

Tilkynning um niðurstöðu útboðsins

Tilkynning um úthlutun send til fjárfesta

Gjaldlagi og eindagi greiðsluseðla vegna útboðsins

Afhending nýrra hluta til fjárfesta

Hinir nýju hlutir teknir til viðskipta og viðskipti hefjast með hina nýju hluti í kauphöll

Lok dags 19. október 2020

kl. 10:00 (GMT) 20. október 2020

kl. 16:00 (GMT) 21. október 2020

kl. 16:00 (GMT) 21. október 2020

áætlað 21. október 2020

áætlað 22. október 2020

áætlað 28. október 2020

Áætlað eigi síðar en 13. nóvember 2020

Áætlað eigi síðar en 16. nóvember 2020

Framangreindar dagsetningar miðast við að útgefandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en útgefandi gerir ráð fyrir og umsókn útgefanda um töku hinna nýju hluta til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem útgefandi gerir ráð fyrir.

Útboðið hefst kl. 10:00 þann 20. október 2020 og lýkur kl. 16:00 (GMT) þann 21. október 2020.

Ekki er tekið við áskriftum utan þessa tímabils. Áskriftartímabilið verður ekki stytta. Stjórn Reita kann að framlengja áskriftartímabil, sé þess krafist skv. lögum vegna birtingar viðauka við lýsingu þessa eða af öðrum orsökum. Útgefandi áskilur sér einhliða rétt til að breyta áskriftartímabilinu. Allar breytingar á áskriftartímabilinu verða tilkynntar opinberlega og auglýstar. Áskriftir forgangsréttarhafa eða annarra fjárfesta að hinum nýju hlutum sem berast eftir lok útboðsfrests verða að engu hafðar.

3.5 Skilyrði fyrir þátttöku

Útboðið fer fram á Íslandi og er það eingöngu markaðssett á Íslandi. Skilyrði fyrir þátttöku í forgangsréttarútboðinu er að þeir einstaklingar og lögaðilar sem þar taka þátt séu annað hvort hluthafar í Reitum fasteignafélagi hf. á viðmiðunardegi skv. kafla 3.6.1 *Viðmiðunardagur fyrir forgangsrétt hluthafa að hinum nýjum hlutum* og/eða handhafar forgangsréttar sem tilkynnt hafa um framsal forgangsréttarins, sbr. kafla 3.6.3 *Framsal forgangsréttar að hinum nýju hlutum o.fl.*

Að auki er það skilyrði fyrir þátttöku að fjárfestar í útboðinu, þ.e. bæði forgangsréttarútboðinu og almenna útboðinu, skuli hafa íslenska kennitölu og, þegar um einstaklinga er að ræða, vera fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 71/1997. Einstaklingum undir 18 ára aldri og þeim einstaklingum og lögaðilum sem ráða ekki yfir búi sínu er ekki heimil þátttaka í útboðinu.

Starfsmenn og stjórnendur Arctica Finance hf. og Íslandsbanka hf. kunna að hafa heimild til þátttöku í almenna útboðinu í samræmi við þær reglur sem gilda um viðskipti starfsmanna í hlutafjárútboðum. Er

starfsmenn Arctica Finance og Íslandsbanka hvattir til að leita ráðgjafar hjá viðeigandi regluvörslu varðandi þátttöku sína í útboðinu.

3.6 Um útboð með forgangsrétti hluthafa

3.6.1 Viðmiðunardagur fyrir forgangsrétt hluthafa að hinum nýju hlutum

Hluthafar sem skráðir eru sem slíkir í hlutaskrá Reita hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. í lok dags þann 19. október 2020 verða taldir eiga forgangsrétt að hinum nýju hlutum.

Ef miðað er við að uppgjör viðskipta með hluti í Reitum hafi farið samkvæmt hinum hefðbundna T+2 uppgjörsmáta í Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. mun hver sá fjárfestir sem kaupir hluti í Reitum á tímabilinu fram til 17. október 2020 (að þeim degi meðtöldum) teljast eiga forgangsrétt að hinum nýju hlutum á framangreindum viðmiðunardegi. Þeir hluthafar sem eignast hluti sína í Reitum eftir það tímamark, en þó á áskriftartímabilinu, verða að gæta þess að fá forgangsrétt að hinum nýju hlutum sérstaklega framseldan til sín, hyggist þeir nýta forgangsréttinn. Um framsal forgangsréttar er fjallað í kafla 3.6.3 *Framsals forgangsréttar að hinum nýju hlutum o.fl.*

Kjósi forgangsréttarhafar ekki að nýta sér rétt sinn til að kaupa hlutabréf í útboðinu verða þeir fyrir allt að 15,4% þynningu. Bókfært virði eigin fjár félagsins nam 44.565 m.kr. þann 30.6.2020 og nam því bókfært virði eigin fjár á hlut 67,7 kr.

3.6.2 Forgangsréttur að hinum nýju hlutum

Þeir aðilar sem skráðir eru hluthafar Reita á þeim viðmiðunardegi sem vísað er til í kafla 3.6.1 *Viðmiðunardagur fyrir forgangsrétt hluthafa að hinum nýjum hlutum*, hér að framan, ellegar þeir sem fengið hafa slíkan forgangsrétt framseldan til sín (þ.e. forgangsréttarhafar) og tilkynnt hafa um framsalið samkvæmt því sem segir í kafla 3.6.3 *Framsals forgangsréttar að hinum nýju hlutum o.fl.*, eiga hlutfallslegan forgangsrétt til að skrifa sig fyrir og fá hinum nýju hlutum úthlutað til sín í forgangsréttarútboðinu, allt að rétttri tölðu við fjölda hluta í þeirra eigu (eða fjölda hluta sem framseldur forgangsréttur miðast við) á þeim degi. Forgangsréttarhafar verða að nýta forgangsrétt sinn til þess að skrifa sig fyrir hinum nýju hlutum fyrir lok útboðstímabilsins (þ.e. fyrir kl. 16:00 (GMT) þann 21. október 2020). Hafi forgangsréttarhafi ekki skilað inn áskrift að hinum nýju hlutum til umsjónaraðila fyrir lok útboðstímabilsins með þeim hætti sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari fellur forgangsréttur hans niður varðandi þá hlutafjárhækkun sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari.

Til að taka af tvímæli um þau efni, þá nær forgangsréttur þessi einungis til nýrra hluta sem gefnir verða út af Reitum, en nær ekki til eigin hluta Reita sem kunna að vera í eigu félagsins hvort heldur við upphaf eða lok útboðstímabils.

3.6.3 Framsal forgangsréttar að hinum nýju hlutum o.fl.

Hluthafa sem á forgangsrétt að hinum nýju hlutum er heimilt að framselja forgangsrétt sinn, hvort heldur til annars forgangsréttarhafa eða til annarra. Ef forgangsréttarhafi hyggst framselja forgangsrétt sinn til þeirra nýju hluta sem boðnir eru í útboði þessu skal hann ganga frá framsali forgangsréttarins með rafrænum hætti á skráningarsíðu útboðsins sem hægt er að nálgast á vefslóðinni <https://www.arctica.is/reitir-utbod/>.

Berist umsjónaraðila útboðsins tilkynning um framsal forgangsréttar og áskrift fjárfestis á grundvelli þess framsals eftir að ofangreindum fresti lýkur, verður litið á áskriftina sem ómarktæka, enda hafi hún borist utan útboðstímabils.

Hver sá aðili sem þannig hefur fengið forgangsrétt að hinum nýju hlutum framseldan til sín mun verða krafinn um skriflega sönnun þess, er hann afhendir áskrift sína í útboðinu, að hann hafi fengið forgangsréttinn framseldan til sín með lögum hætti og tilkynnt framsalið innan ofangreinds frests.

Telji útgefandi og umsjónaraðili að forgangsréttarhafi sem framselt hefur forgangsrétt sinn að hinum nýju hlutum, sem tilkynnt hefur verið það framsal í samræmi við reglur útboðsins, hafi engu að síður, með ósamrýmanlegum hætti, afhent áskrift að nýjum hlutum í forgangsréttarútboði Reita samhliða þeim framsalshafa sem fékk forgangsrétt hans framseldan, þá verður litið svo á að áskrift framsalshafans njóti forgangsréttarins og verður í kjölfarið litið á áskrift framseljanda sem áskrift í almenna útboðinu sem fram fer samhliða forgangsréttarútboðinu.

Telji útgefandi og umsjónaraðili að forgangsréttarhafi hafi með með ósamrýmanlegum hætti framselt þann forgangsrétt, sem fjallað er um í þeirri skriflegu tilkynningu um framsal sem umsjónaraðila hefur verið afhent, til fleiri en eins aðila, þá munu útgefandi og umsjónaraðili líta svo á að elsta framsal

upphaflegs forgangsréttarhafa sé gilt og verður forgangi til áskriftar í útboðinu þannig hafnað hvað síðari framsöl forgangsréttarins varðar. Verður litið á slíkar áskriftir þar sem forgangsrétti hefur verið hafnað sem áskriftir í almennu útboði á hlutum Reita sem fram fer samhliða forgangsréttarútboðinu.

Telji útgefandi og umsjónaraðili að framseljandi forgangsréttar hafi, á útboðstímabilinu, með ósamrýmanlegum hætti, framselt þá hluti sína í Reitum sem forgangsrétturinn byggir á til nýs eiganda eftir að hafa áður framselt forgangsrétt að þeim nýju hlutum Reita sem boðnir eru í forgangsréttarútboðinu (og tilkynnt hefur verið um það framsal í samræmi við reglur útboðsins), án þess að tryggja sönnun um að hinn nýi eigandi hlutanna (einn eða fleiri) hafi einnig lofað að virða framsal forgangsréttarins gagnvart framsalshafa forgangsréttarins, og komi til þess að hinn skráði nýi eigandi hlutanna skrifi sig einnig fyrir nýju hlutum Reita í útboðinu á grundvelli forgangsréttarins, þá mun áskrift hins nýja eiganda hlutanna, á grundvelli traustfangsreglna íslensks réttar, verða talin hafa forgang umfram áskrift þess aðila sem áður hafði fengið forgangsréttinn framseldan. Verður í kjölfarið litið á áskrift framsalshafa forgangsréttarins sem áskrift í því almenna útboði á hlutum Reita sem fram fer samhliða forgangsréttarútboðinu.

Komi til beitingar þeirra reglna sem vísað er til að ofan munu útgefandi og umsjónaraðili útboðsins, eftir því sem framast er unnt, gera hlutaðeigandi aðilum viðvart þar um jafnskjótt og auðið er.

3.6.4 Áskrift forgangsréttarhafa í forgangsréttarútboði

Tekið verður við áskriftum forgangsréttarhafa á sérstöku rafrænu áskriftarformi sem forgangsréttarhavar geta nálgast á vefslóðinni <https://www.arctica.is/reitir-utbod/>. Tengil á útboðið verður jafnframt að finna á vefsíðu útgefanda og vefsíðu Íslandsbanka.

Ekki er tekið við áskriftum sem innihalda fyrirvara í forgangsréttarútboðinu. Engin lágmarksfjárhæð er á áskriftum í forgangsréttarútboði.

Til að skrá áskriftarloforð sitt inn á rafræna áskriftarformið verða fjárfestar að skrá sig inn með öðrum hvorum hætti: a) með rafrænum skilríkjum á snjallsíma; b) með notendanafni og lykilorði sem fjárfestar nálgast í gegnum áskriftarformið og fá sent sem rafrænt skjal á heimabanka sinn. Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildir áskriftar og birtist slík staðfesting við lok skráningar áskriftarinnar. Staðfestinguna má prenta út.

Áskrift forgangsréttarhafa sem lögð er fram með þeim hætti sem hér er lýst telst vera skuldbindandi af hans hálfu. Forgangsréttarhafi sem staðfest hefur þátttöku sína getur ekki breytt áskrift sinni eða fallið frá henni. Í forgangsréttarútboðinu er hverjum forgangsréttarhafa heimilt að skila inn fleiri en einni áskrift á sömu kennitölu.

Forgangsréttarhafi skal í áskrift sinni tilgreina þann vörsluaðila (reikningsstofnun eða annan aðila sem er með aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík) sem hann óskar eftir að móttaki þá hluti sem honum verða afhentir við uppgjör viðskipta. Umsjónaraðili forgangsréttarútboðsins annast innheimtu og uppgjör vegna útboðsins.

Umsjónaraðili og útgefandi munu ekki leggja kostnað á forgangsréttarhafa vegna forgangsréttarútboðsins. Umsjónaraðila og útgefanda er hins vegar ekki kunnugt um það hvort einhver kostnaður kunnir að falla á forgangsréttarhafa frá öðrum aðilum en útgefanda og umsjónaraðila í tengslum við útboðið, né heldur hver fjárhæð slíks kostnaðar kynni að vera. Af þeim sökum er forgangsréttarhöfum bent á að leita sér upplýsinga um tilvist og fjárhæð slíks kostnaðar hjá öðrum aðilum sem veita þeim þjónustu í tengslum við áskrift þeirra í forgangsréttarútboðinu. Ekkert af framansögðum upplýsingum skal túlkast sem fráfall útgefanda á lögmæltum vanefndaúrræðum vegna vanefnda forgangsréttarhafa á áskriftum þeirra, m.a. hvað snertir innheimtu kostnaðar vegna slíkra vanefnda.

Með undirritun sinni í hinu rafræna áskriftarformi telst forgangsréttarhafi lýsa því yfir að:

- hann hafi kynnt sér efni lýsingar Reita, útgefanda- og verðbréfalýsingu, sem dagsett er 9. október 2020;
- hann hafi kynnt sér og samþykki skilmála útboðsins sem fram koma í verðbréfalýsingu þessari og hafi kynnt sér upplýsingar um hlutina og útgefanda þeirra í útgefandalýsingu Reita sem dagsett er 9. október 2020, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af;
- hann geri sér grein fyrir að hann skuldbindi sig til að kaupa hluti í Reitum að andvirði þess kaupverðs sem hann tilgreinir á áskriftarforminu og að áskrift hans er óafturkræf;
- hann geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í fjárfestingu í hlutabréfum sem og fjárfestingu í hlutum í Reitum, þar með talið þá áhættu sem fylgir rekstri Reita;

- hann geri sér grein fyrir því að áskrift hans felst aðeins í framkvæmd fyrirmæla, skv. 4. mgr. 16. gr. laga 108/2007 um verðbréfiðskipti og að hann átti sig á að umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og fjárfesting í hlutabréfum sé viðeigandi fyrir hann og hann njóti því ekki verndar skv. 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti;
- hann sé meðvitaður um alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingu Reita sem dagsett er 9. október 2020 sem verðbréfalýsingin er hluti af og að hann hafi kynnt sér reglur Arctica Finance hf. og Íslandsbanka hf. um hagsmunaárekstra sem vísað er til í kafla 5.3 *Hugsanlegir hagsmunaárekstrar*;
- hann gefi umsjónaraðila og Íslandsbanka leyfi til að deila persónuupplýsingum sín á milli og til annarra vörsluaðila svo sem kennitölur og vörslureikninga í þeim tilgangi að úthluta hlutum í samræmi við áskriftir. Frekari upplýsingar um persónuverndarstefnu Íslandsbanka hf. er að finna á vef bankans og persónuverndarstefnu Arctica Finance hf. má finna á skrifstofu félagsins. Þá er hann meðvitaður um að persónuupplýsingum kann að vera deilt með T plús hf. sem starfar sem vörslu- og uppgjörsaðili í útboðinu, Five Degrees ehf. sem hýsir vörslu- og uppgjörskerfi og með Kóða ehf., sem hýsir viðmótskerfi og skráningarsíðu útboðsins; og
- hann geri sér grein fyrir að hann verður að eiga vörslureikning (VS-reikning) hjá vörsluaðila til þess að mögulegt sé að afhenda honum þá hluti sem hann kaupir í útboðinu.

Í forgangsréttarútboðinu skal forgangsréttarhafi gera tilboð í formi áskriftar að hinum nýju hlutum þar sem hann tilgreinir heildarkaupverð það sem hann er tilbúinn til þess að greiða fyrir hina nýju hluti. Tilboð forgangsréttarhafa skal vera á verðinu 43 kr. á hlut. Forgangsréttarhafi er skuldbundinn til að kaupa hluti fyrir allt að andvirði þess heildarkaupverðs sem hann tilgreinir á áskriftarforminu. Ítrekað er að áskrift forgangsréttarhafa er skuldbindandi og getur hann því ekki breytt áskrift sinni eða fallið frá henni.

Áskrift er reiknuð með námundun, þar sem kaupverð er reiknað sem margfeldi fjölda heilla hluta og verðs fyrir hvern hlut. Fjöldi hluta er námundaður niður á við þannig að heildaráskrift fari ekki upp yfir tilgreint heildarkaupverð. Ekkert hámark er á heildarkaupverði hluta.

Umsjónaraðili mun taka við áskriftum forgangsréttarhafa í forgangsréttarútboðinu á því rafræna áskriftarformi sem lýst er að ofan. Í kjölfar áskriftar sinnar mun forgangsréttarhafi fá senda staðfestingu á móttöku áskriftar í forgangsréttarútboðinu á það tölvupóstfang sem hann tilgreindi á áskriftarforminu. Er sú staðfesting sönnun á framlagningu áskriftar forgangsréttarhafa. Leiki vafi á gildi áskriftar verður forgangsréttarhafi að geta framvísað staðfestingunni til að færa sönnur á áskrift sinni.

3.7 Um almenna útboðið

Samhliða því forgangsréttarútboði sem lýst er að framan fer fram almennt útboð á hlutafé Reita. Tilhögun almenna útboðsins er með þeim hætti, að þar gefst fjárfestum kostur á að skrifa sig fyrir þeim nýju hlutum í Reitum sem áskrift fékkst ekki fyrir í forgangsréttarhluta útboðsins.

Forgangsréttarútboðið og almenna útboðið fara fram samtímis og í þeim gefst fjárfestum tækifæri á að skrifa sig fyrir öllum þeim fjölda nýrra hluta í Reitum sem ætlunin er að verði gefnir út í útboðinu og á því verði sem tilgreint er í kafla 3.1 *Um forgangsréttarútboðið og almenna útboðið*. Í almenna útboðinu skal hver fjárfestir skrifa sig fyrir nýjum hlutum fyrir að lágmarki 100.000 kr. að heildarkaupverði.

Úthlutun til fjárfesta í almenna útboðinu er hins vegar háð því að áskrift hafi ekki fengist að öllum hinum nýju hlutum í forgangsréttarútboðinu. Af þeim sökum mun úthlutun í almenna útboðinu eiga sér stað eftir að úthlutun í forgangsréttarhluta útboðsins lýkur og er athygli fjárfesta vakin á því að nýti forgangsréttarhafar forgangsrétt sinn til hins nýja hlutafjár að fullu kemur ekki til úthlutunar í almenna útboðinu.

3.8 Áskrift fjárfesta í almenna útboðinu

Í almenna útboðinu verður tekið við áskriftum fjárfesta á sérstöku rafræna áskriftarformi sem fjárfestar geta nálgast á vefslóðinni <https://www.arctica.is/reitir-utbod/>. Tengil á útboðið verður jafnframt að finna á vefsíðu útgefanda og vefsíðu Íslandsbanka. Ekki er tekið við áskriftum í útboðinu sem innihalda fyrirvara. Áskrift fjárfestis sem lögð er fram með þeim hætti sem hér er lýst telst vera skuldbindandi af hans hálfu við lok útboðstímabilsins. Eftir að fjárfestir hefur lagt fram áskrift sína í almenna útboðinu telst áskriftin vera skuldbindandi af hans hálfu. Fjárfestir sem staðfest hefur þátttöku sína getur ekki breytt áskrift sinni eða fallið frá henni. Í almenna útboðinu er hverjum fjárfesti heimilt að skila inn fleiri en einni áskrift á sömu kennitölu.

Til að skrá áskriftarlorforð sitt inn á rafræna áskriftarformið þurfa fjárfestar að skrá sig inn með eftirfarandi hætti: a) með rafrænum skilríkjum á snjallsíma; b) með notendanafni og lykilorði sem fjárfestar nálgast í gegnum áskriftarformið og fá sent sem rafrænt skjal á heimabanka. Rafræn staðfesting í gegnum áskriftarformið er gild sönnun fyrir áskriftarlorforði. Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildir áskriftar og birtist slík staðfesting við lok skráningar áskriftarinnar. Staðfestinguna má prenta út.

Fjárfestir skal í áskrift sinni tilgreina þann vörsluaðila (reikningsstofnun eða annan aðila sem er með aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamíðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík) sem hann óskar eftir að móttaki þá hluti sem honum verða afhentir við uppgjör viðskipta. Umsjónaraðili almenna útboðsins annast innheimtu og uppgjör vegna útboðsins. Umsjónaraðili og útgefandi munu ekki leggja kostnað á fjárfesta vegna almenna útboðsins. Fjárfestum er þó bent á að kynna sér sérstaklega hvort á þá muni falla kostnaður frá öðrum aðilum í tengslum við útboðið. Ekkert af framansögðu túlkast sem fráfall Reita á lögmætum vanefndaúrræðum vegna vanefnda fjárfesta á áskriftum þeirra.

Með undirritun sinni í hinu rafræna áskriftarformi telst fjárfestir lýsa því yfir að:

- hann hafi kynnt sér efni lýsingar Reita, útgefanda- og verðbréfalýsingu, sem dagsett er 9. október 2020;
- hann hafi kynnt sér og samþykki skilmála útboðsins sem fram koma í verðbréfalýsingunni og hafi kynnt sér upplýsingar um hlutina og útgefanda þeirra í lýsingu Reita sem dagsett er 9. október 2020, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af;
- hann geri sér grein fyrir að hann skuldbindi sig til að kaupa hluti í Reitum að andvirði þess kaupverðs sem hann tilgreinir á áskriftarforminu og að áskrift hans er óafturkræf eins og hún er við lok útboðstímabilsins;
- hann geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í fjárfestingu í hlutabréfum sem og fjárfestingu í hlutum í Reitum. Þar með talið þá áhættu sem fylgir rekstri Reita;
- hann geri sér grein fyrir því að áskrift hans felst aðeins í framkvæmd fyrirmæla, skv. 4. mgr. 16. gr. laga 108/2007 um verðbréfavíðskipti og að hann átti sig á að umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og fjárfesting í hlutabréfum sé viðeigandi fyrir hann og hann njóti því ekki verndar skv. 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti;
- hann sé meðvitaður um alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingu Reita sem dagsett er 9. október 2020 sem verðbréfalýsingin er hluti af og að hann hafi kynnt sér reglur Arctica Finance hf. og Íslandsbanka hf. um hagsmunaárekstra sem vísað er til í kafla 5.3 *Hugsanlegir hagsmunaárekstrar*;
- hann gefi umsjónaðila og Íslandsbanka leyfi til að deila persónuupplýsingum sín á milli og til annarra vörsluaðila svo sem kennitölur og vörslureikninga í þeim tilgangi að úthluta hlutum í samræmi við áskriftir. Frekari upplýsingar um persónuverndarstefnu Íslandsbanka hf. er að finna á vef bankans og persónuverndarstefnu Arctica Finance hf. má finna á skrifstofu félagsins. Þá er hann meðvitaður um að persónuupplýsingum kann að vera deilt með T plús hf. sem starfar sem vörslu- og uppgjörsaðili í útboðinu, Five Degrees ehf. sem hýsir vörslu- og uppgjörskerfi og með Kóða ehf., sem hýsir viðmótskerfi og skráningarsíðu útboðsins; og
- hann geri sér grein fyrir að hann verður að eiga vörslureikning (VS-reikning) hjá vörsluaðila til þess að mögulegt sé að afhenda honum þá hluti sem hann kaupir í útboðinu.

Í almenna útboðinu skal fjárfestir skila inn tilboðum þar sem hann tilgreinir heildarkaupverð sem hann er tilbúinn til þess að greiða fyrir hina nýju hluti. Skal tilboðið miðað við að verð á hlut sé 43 kr. Fjárfestir er skuldbundinn til að kaupa hluti fyrir allt að andvirði þess heildarkaupverðs sem hann tilgreinir á áskriftarforminu. Áskrift er reiknuð með námundun, þar sem kaupverð er reiknað sem margfeldi fjölda heilla hluta og verðs fyrir hvern hlut. Fjöldi hluta er námundaður niður á við þannig að heildaráskrift fari ekki upp yfir tilgreint heildarkaupverð. Ekkert hámark er á heildarkaupverði hluta.

Um skerðingu er nánar fjallað í kafla 3.12 *Úthlutun og skerðing áskrifta*. Umsjónaraðili mun aðeins taka við áskriftum fjárfesta í almenna útboðinu á því rafræna áskriftarformi sem lýst er að ofan. Í kjölfar áskriftar sinnar mun fjárfestir fá senda staðfestingu á móttöku áskriftar í almenna útboðinu á það tölvupóstfang sem hann tilgreindi á áskriftarforminu. Er sú staðfesting sönnun á framlagningu áskriftar fjárfestis. Leiki vafi á gildi áskriftar verður fjárfestir að geta framvísað staðfestingunni til að færa sönnun á áskrift sinni.

3.9 Almennt um áskriftir í útboðinu

Fjárfestir skal í áskrift sinni tilgreina heildarkaupverð þeirra hluta sem hann óskar eftir að kaupa í útboðinu og er fjárfestir skuldbundinn til að kaupa hluti að andvirði þess kaupverðs sem hann tilgreinir á áskriftarvefnum.

Umsjónaraðili útboðsins mun veita upplýsingar um útboðið og tæknilegar upplýsingar er varða áskriftarvefinn á milli klukkan 10:00 og 16:00 (GMT) dagana 20. október 2020 og 21. október 2020 í síma 513-3300, tölvupóstur: reitir@arctica.is. Hlutirnir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu móttikið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum við útboðið, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið.

3.9.1 Áskriftir fjármálastofnana sem sinna eignastýringu

Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu er gefinn kostur á að skila áskrift fyrir hönd eins eða fleiri fjárfesta á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá umsjónaraðila. Áskriftarformið skal vera útfyllt og undirritað af aðila sem hefur til þess heimild og skal fylgja yfirlýsing frá fjármálastofnuninni þess efnis að hún hafi fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti til þátttöku í útboðinu fyrir hans hönd, auk þess sem fjármálastofnunin skal ábyrgjast greiðslu kaupverðs. Tekið er við áskriftum fjármálastofnana sem sinna eignastýringu til kl. 16:00 (GMT) þann 21. október 2020. Berist áskriftir fyrir fjárfesti, sem sjálfur hefur skráð áskrift sína á áskriftarvef einnig fyrir milligöngu einnar eða fleiri fjármálastofnana sem sinna eignastýringu eru allar áskriftirnar gildar.

Hyggist fjármálastofnanir sem sinna eignastýringu skila áskrift, einni eða fleiri, fyrir hönd fjárfesta sem eiga og hyggjast nýta forgangsrétt sinn til hinna nýju hluta skal hlutaðeigandi fjármálastofnun leggja fram áskrift þess efnis, þar sem nafn og kennitala hvers forgangsréttarhafa sem áskriftin varðar er tilgreind. Viðkomandi aðilum verður gert kleift að hlaða upp stöðluðu skjali á skráningarsíðu útboðsins með tilheyrandi upplýsingum.

Undirritað áskriftarform skal senda í tölvupósti fyrir lok útboðs á tölvupóstfangið reitir@arctica.is. Ekki er tekið við póstlögðum áskriftarformum.

Staðfesting umsjónaraðila á móttöku undirritaðs áskriftarforms er forsenda gildrar sönnunar á áskrift sem berst frá fjármálastofnun sem sinnir eignastýringu. Fjármálastofnun sem sinnir eignastýringu fær senda staðfestingu á móttöku á það tölvupóstfang sem hún tilgreinir á áskriftarforminu. Staðfestingin verður send eins fljótt og unnt er og í síðasta lagi innan tveggja klukkustunda frá lokum áskriftartímabils.

3.10 Skylda til að ljúka áreiðanleikakönnun skv. lögum nr. 140/2018 um peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

Útboðið er háð lögum nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Fjárfestar eru skyldir til þess að ljúka áreiðanleikakönnun skv. III. kafla ofangreindra laga, séu þeir ekki undanþegnir slíkri könnun. Áskrifendur sem eiga og tilgreina íslenskan bankareikning eða vörslureikning hjá íslenskri verðbréfamiðstöð við áskrift sína teljast undanþegnir slíkri áreiðanleikakönnun, geri umsjónaraðili ekki kröfu um annað. Áskrifendur sem ekki eru undanþegnir áreiðanleikakönnun skulu hafa lokið slíkri könnun fyrir lok útboðstímabils, en að öðrum kosti munu þeir ekki hljóta úthlutun í útboðinu.

3.11 Staðfesting á greiðslugetu og/eða trygging fyrir greiðslu

Seljandi og umsjónaraðili útboðs áskilja sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu og/eða tryggingar fyrir greiðslu frá fjárfestum. Ef fjárfestir verður ekki við slíkri kröfu umsjónaraðila fyrir lok áskriftartímabils eða innan annars þess frests sem umsjónaraðili gefur viðkomandi fjárfesti fram að tilkynningu um niðurstöðu eða úthlutun áskilur umsjónaraðili sér rétt til að ógilda áskrift viðkomandi að hluta eða í heild.

Hér er átt við staðfestingu á greiðslugetu og/eða tryggingu sem metin er fullnægjandi samkvæmt einhliða ákvörðun umsjónaraðila. Með einhliða ákvörðun er átt við að umsjónaraðili metur hverja staðfestingu fyrir sig, er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig ákvörðun er háttáð og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar. Dæmi um staðfestingu á greiðslugetu gæti verið staðfesting fjármálastofnunar á fjármögnun. Dæmi um fullnægjandi tryggingu gæti verið veð í innlánsreikningi í banka eða verðbréfareikningi, eða ábyrgðaryfirlýsing frá fjármálastofnun. Trygging er

felld niður þegar áskrift er greidd á réttum tíma og með réttum hætti í samræmi við greiðslufyrirmæli, eða ef áskrift er hafnað.

3.12 Úthlutun og skerðing áskrifta

Útgefandi og umsjónaraðili útboðsins áforma að úthlutun í útboðinu fari fram þann 22. október 2020 í samræmi við neðangreind sjónarmið:

1. Hinum nýju hlutum í Reitum verður fyrst úthlutað til þeirra aðila sem njóta forgangsréttar að þeim nýju hlutum Reita sem boðnir verða til kaups í útboðinu. Í forgangsréttarhluta útboðsins munu eftirfarandi sjónarmið gilda um úthlutun til forgangsréttarhafa:

- i. Áskrifendur munu fyrst fá úthlutað hlutum byggt á hlutfallslegum (pro-rata) forgangsrétti áskrifenda að nýjum hlutum í Reitum, hvort heldur áskrifendurnir njóta slíks réttar á grundvelli hlutafjäreignar sinnar, ellegar þess að hafa fengið forgangsréttinn framseldan til sín með þeim hætti sem lýst er í lýsingu þessari.
- ii. Komi til þess að einhverjir forgangsréttarhafar nýti ekki forgangsrétt sinn, þá verður þeim nýju hlutum sem áskrift fæst þannig ekki fyrir úthlutað til annarra forgangsréttarhafa sem lýst hafa sig reiðubúna til að skrifa sig fyrir hinum nýju hlutum umfram forgangsrétt sinn. Mun úthlutun til slíkra fjárfesta fara fram í réttu hlutfalli við eignarhlut slíkra hluthafa.

Verði enn nýjum hlutum í Reitum óúthlutað eftir þá úthlutun til forgangsréttarhafa sem hér er lýst, koma þeir hlutir sem óúthlutað er til úthlutunar í almenna útboðinu samkvæmt þeim reglum sem greinir að neðan.

2. Þeim nýju hlutum í Reitum sem ekki verður úthlutað til forgangsréttarhafa samkvæmt þeim reglum sem lýst er að ofan verður úthlutað til fjárfesta sem afhent hafa áskriftarloforð í almenna útboðinu. Um úthlutun til slíkra fjárfesta gildir eftirfarandi:

- i. Áskriftir kunna að verða skertar samkvæmt einhliða ákvörðun útgefanda. Komi til þess að áskriftir verði skertar að hluta eða þeim hafnað verður hver og ein skerðing eða höfnun gerð samkvæmt einhliða ákvörðun útgefanda og umsjónaraðila. Með einhliða ákvörðun er átt við að útgefandi er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig skerðingu eða höfnun er háttáð og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar.
- ii. Útgefandi áskilur sér rétt til að hafna einstökum áskriftum í almenna útboðinu að hluta eða heild af öðrum ástæðum en tilgreindar eru í framangreindum skerðingarreglum.

3.13 Niðurstöður útboðs, úthlutun og uppgjör

Áformað er að kynna niðurstöður útboðsins opinberlega með tilkynningu í Kauphöll þann 21. október 2020. Jafnframt verður birt tilkynning á vefsíðu Reita, www.reitir.is/fjarfestar.

Eftir að tilkynnt hefur verið opinberlega um niðurstöður útboðsins verður fjárfestum sendur tölvupóstur með upplýsingum um úthlutun í útboðinu og greiðslufyrirmæli. Fjárfestar og fjármálastofnanir sem sinna eignastýringu og sendu inn áskriftir á áskriftarformi, munu fá sendar upplýsingar í tölvupósti um úthlutun og greiðslufyrirmæli vegna úthlutaðra hluta þegar framangreindar tilkynningar hafa verið birtar opinberlega. Fjárfestar bera ríka ábyrgð á að tryggja að tölvupóstfang sem er gefið upp til umsjónaraðila sé rétt.

Upplýsingarnar verða sendar með tölvupósti á það tölvupóstfang sem tilgreint var í áskriftinni, en gert er ráð fyrir að upplýsingarnar verði sendar fyrir lok dags þann 22. október 2020. Fjárfestum verður ekki sendur greiðsluseðill á pappír í hefðbundnum pósti. Rafrænn greiðsluseðill verður þó aðgengilegur í netbönkum. Gjaldþagi og eindagi greiðsluseðla vegna útboðsins er áformaður 28. október 2020.

Komi til þess að áskriftir verði ógreiddar að eindaga liðnum hefur útgefandi sjálfðæmi um hvort slíkar áskriftarkröfur verði felldar niður, í heild eða hluta, ásamt undirliggjandi áskriftum og úthlutunum, eftir því sem útgefandi telur henta. Útgefandi getur einnig ákveðið að slíkar kröfur verði ekki felldar niður heldur innheimtar með fullnægjandi hætti í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar, að viðbættum dráttarvöxtum skv. lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og innheimtukostnað. Verði innheimtukröfurnar felldar niður, sem og áskriftir og úthlutanir tengdar þeim, er Reitum frjálst að halda þeim hlutum sem ekki hefur borist greiðsla fyrir eða selja þá til þriðja aðila án tilkynningar til áskrifanda og þá jafnframt, eftir atvikum, innheimta hugsanlegt gengistap við sölu til slíks þriðja aðila hjá upphaflegum áskrifanda. Arctica Finance hf., sem umsjónaraðili útboðsins, hefur milligöngu um móttöku greiðslu og afhendingu hluta. Áformað er að afhending hluta fari fram eigi síðar en þann 13. nóvember

2020 gegn greiðslu áskriftarloforða sem ætlunin er að eigi sér stað þann 28. október 2020. Hlutir í Reitum verða afhentir rafrænt í kerfi Nasdaq Verðbréfamiddstöðvar hf. Vörsluaðilar munu móttaka hluti inn á vörslureikning viðkomandi fjárfestis í samræmi við upplýsingar frá umsjónaraðila.

Fáist ekki áskrift að öllum þeim nýju hlutum sem boðnir eru til áskriftar, fáist sú hlutafjárhækkun Reita sem liggur til grundvallar útgáfu hinna nýju hluta ekki skráð hjá Fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra, eða hafi Nasdaq Iceland ekki samþykkt umsókn Reita um töku hinna nýju hluta í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 13. nóvember 2020 þegar til stendur að afhenda þá hluti sem keyptir voru í útboðinu áskilur útgefandi sér heimild til að ákvarða útboðið ógilt og fella allar áskriftir niður. Fjárfestar munu því ekki fá afhenta hluti í félagi sem ekki hefur verið samþykkt að taka til viðskipta í Kauphöllinni. Komi til þess að útboðið verði ógilt verður tafarlaust haft samband við þá fjárfesta sem greitt hafa greiðsluseðla sína, á það tölvupóstfang sem þeir tilgreindu í áskrift sinni, og þeim endurgreidd áskriftarloforð sín.

Hlutir verða afhentir kaupanda þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi fjárfesti og er áætlað að afhending eigi sér stað í síðasta lagi þann 13. nóvember 2020. Fyrirhugað er að afhenda hina nýju hluti til fjárfesta rafrænt í kerfi Nasdaq Verðbréfamiddstöðvar hf. og mun umsjónaraðili biðja þann vörsluaðila sem fjárfestir hefur tiltekið í áskrift að móttaka hlutina inn á vörslureikning sem viðkomandi fjárfestir á hjá viðkomandi vörsluaðila.

Eigi fjárfestir ekki vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem hann tilgreinir í áskrift mun Arctica Finance hf. stofna vörslureikning í nafni fjárfestis hjá Íslandsbanka hf. (og hjá Nasdaq verðbréfamiddstöð hf.), svo hægt sé að móttaka hluti fjárfestis í samræmi við framangreint og áskilur Íslandsbanki hf. sér rétt til að innheimta gjald af fjárfesti fyrir vörslu hlutanna í samræmi við verðskrá Íslandsbanka hf. sem aðgengileg er á <https://www.islandsbanki.is/is/grein/verðskra>. Fjárfestir mun ekki geta átt viðskipti með eða hreyft þá hluti sem afhentir eru inn á vörslureikning sem stofnaður er með framangreindum hætti í hans nafni nema hann hafi lokið við afhendingu þeirra gagna og veitingu þeirra upplýsinga sem Arctica Finance hf. krefst til stofnunar vörslureiknings með fullnægjandi hætti, svo sem fullnægjandi áreiðanleikakönnun skv. lögum nr. 140/2018 um peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

3.14 Taka hinna nýju hluta til viðskipta

Hlutabréf Reita eru, og hinir nýju hlutir verða, skráðir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. undir auðkenninu REITIR. ISIN númer hlutabréfa Reita er IS0000020352. Gert er ráð fyrir að greiddir nýir hlutir verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. í kjölfar þess að sú hlutafjárhækkun sem liggur útgáfu þeirra til grundvallar hefur verið skráð hjá Fyrirtækjaskrá Ríkisskattstjóra og hlutirnir hafa verið afhentir, en gert er ráð fyrir að afhending þeirra fari fram í síðasta lagi þann 13. nóvember 2020. Stefnt er að því að afhenda nýju hlutina fyrr. Gert er ráð fyrir því að hinir nýju hlutir verði teknir til viðskipta eigi síðar en 16. nóvember 2020. Fjárfestum er óheimilt að eiga viðskipti með þá nýju hluti sem þeim er úthlutað í útboðinu fyrr en hlutafjárhækkunin hefur verið skráð og hinir nýju hlutir hafa verið útgefning í kerfum Nasdaq verðbréfasmiðstöðvar hf.

4. UPPLÝSINGAR UM HLUTABRÉFIN OG TÖKU TIL VIÐSKIPTA

4.1 Taka nýrra hlutabréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Öll útgefin hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í apríl 2015. Verðbréfalýsing þessi er gefin út í tengslum við útboð og útgáfu á 120.000.000 nýjum hlutum í Reitum sem sótt verður um að verði einnig teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í kjölfar hlutafjánhækkunar.

Hluthafafundur Reita sem haldinn var 22. september 2020 veitti stjórn Reita heimild til þess að hækka hlutafé þess um allt að kr. 120.000.000 að nafnverði, sem og að ákveða útboðsgengi hinna nýju hluta, áskriftar- og greiðslufresti og sölureglur að öðru leyti, að því frátöldu að hluthafar skulu eiga forgangsrétt til hinna nýju hluta, en aðrir fjárfestar að þeim frágengnum. Stjórn Reita nýtti sér þessa heimild þann 28. september 2020 og ákvað að efna til útboðs alls 120.000.000 hluta í Reitum. Er gerð grein fyrir skilmálum þessa útboðs í lýsingu þessari. Gert er ráð fyrir að hlutirnir verði gefnir út eigi síðar en þann 13. nóvember 2020. Kauphöllin mun tilkynna með a.m.k. eins viðskiptadags fyrirvara hvenær hinir nýju hlutir verða teknir til viðskipta.

Útboðið telst almennt útboð í skilningi laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og fer það eingöngu fram á Íslandi og verður útboðið ekki markaðssett utan Íslands. Í útboðinu mun Reitir bjóða hluthöfum sínum og, að þeim frágengnum, almenningi til kaups allt að 120.000.000 nýja hluti í Reitum sem gefnir verða út á grundvelli hlutafjánhækkunar sem fram fer í kjölfar útboðsins. Lýsing þessi er gefin út á grundvelli laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og framseldra reglugerða framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2017/1129. Útboðið mun fara fram dagana 20. og 21. október 2020 og er áformað að niðurstöður útboðsins liggi fyrir í lok dags þann 21. október 2020. Í kjölfar skráningar hlutafjánhækkunarinnar mun Reitir sækja um að hinir nýju hlutir verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, samhliða öðru hlutafé félagsins.

Kostnaður útgefanda vegna útboðsins og þess ferlis að óska eftir að fá hlutabréf í útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er áætlaður um 65 m.kr.

4.2 Viðskiptavakt

Útgefandi hefur gert samninga um viðskiptavakt á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. við Arion banka hf. og Kviku banka hf., sem báðir annast viðskiptavakt fyrir eigin reikning gegn þóknun frá útgefanda. Setja báðir aðilar fram kaup- og sölutilboð alla viðskiptadaga í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

Kaup- og sölutilboð sem Arion banki leggur fram skal vera að lágmarki í 200.000 hluti að nafnvirði á gengi sem Arion banki ákveður. Hámarksmunur kaup- og sölutilboða skal vera 1,5%. Eigi Arion viðskipti með bréf félagsins samkvæmt samningnum fyrir 75.000.000 kr. að markaðsvirði eða meira innan dags, falla niður skyldur um hámarksmun kaup- og sölutilboða innan þess dags.

Fjánhæð kaup- og sölutilboða sem Kvika banki leggur fram, skal vera að lágmarki kr. 15.000.000 að markaðsvirði, á gengi sem Kvika ákveður í hvert skipti. Kviku er heimilt en ekki skylt að bjóða til kaups og/eða sölu hærri fjárhæðir að markaðsvirði. Hámarksmunur kaup- og sölutilboða skal vera 1,5%. Hámarksfjánhæð heildarviðskipta sem Kvika skuldbindur sig til að eiga viðskipti með dag hvern skal samsvara kr. 75.000.000 að markaðsvirði.

Samningarnir eru ótímabundnir en uppsegjanlegir af beggja hálfu með 14 daga fyrirvara.

4.3 Hlutabréfaflokkurinn

4.3.1 Hlutafé

Útgefið hlutafé Reita fasteignafélags hf. nemur 658.476.201 kr. og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir eru gefnir út í íslenskum krónum og eru þeir þegar greiddir. Formlega skráð hlutafé útgefanda er nú 669.856.201 kr. en félagið átti skráða eigin hluti að nafnvirði 11.380.000 kr. sem aflað var með framkvæmd endurkaupaáætlunar fyrr á árinu. Samþykkt var á hluthafafundi þann 22. september 2020 að lækka hlutafé félagsins um þessa hluti og er skráning þess í lögformlegu ferli nú hjá Fyrirtækjaskrá. Útgefið hlutafé er því 658.476.201 kr. að lokinni skráningu lækunarinnar.

Samþykkt var á aðalfundi Reita þann 10. mars 2020 að veita stjórn félagsins heimild til að kaupa fyrir hönd félagsins allt að 10% af eigin bréfum félagsins í samræmi við heimild þá sem er að finna í 55. gr.

hlutafélagalaga nr. 2/1995. Var heimildin veitt í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun. Gildir heimildin í 18 mánuði frá aðalfundardeginum og er hennar getið í viðauka við samþykktir félagsins.

Samkvæmt 7. gr. samþykta Reita fasteignafélags hf. er óheimilt að veita lán út á hlutabréf í útgefanda. Engin kaupréttaráætlun er til staðar hjá félaginu, engin útistandandi fyrirgreiðsla af hálfu félagsins varðandi hlutabréfakaup starfsmanna eða lán til hlutabréfakaupa eða veitingu trygginga í slíkum viðskiptum, og engin ákvörðun hefur verið tekin hjá félaginu um slík áform.

4.3.2 Ákvæði um hlutafjárhækkun

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Að öðru leyti fer um útgáfu slíkra hluta eftir reglum sem stjórn útgefanda setur í samræmi við ákvörðun hluthafafundar hverju sinni.

Hluthafafundur Reita sem haldinn var 22. september 2020 veitti stjórn Reita heimild til þess að hækka hlutafé þess um allt að kr. 120.000.000 að nafnverði, sem og að ákveða útboðsgengi hinna nýju hluta, áskriftar- og greiðslufresti og sölureglur að öðru leyti, að því frátöldu að hluthafar skulu eiga forgangsrétt til hinna nýju hluta, en aðrir fjárfestar að þeim frágengnum. Var heimild þessi færð inn í samþykktir félagsins en formleg skráning heimildarinnar hefur ekki verið færð inn en bíður samþykkis hjá Fyrirtækjaskrá. Stjórn Reita nýtti sér þessa heimild þann 28. september 2020 og ákvað að efna til útboðs alls 120.000.000 hluta í Reitum eins og lýst er í lýsingu þessari.

4.3.3 Tegund og útgáfuform

Allir hlutir í Reitum fasteignafélagi hf. tilheyra sama flokki og eru jafnrétt háir. Réttindi hluthafa eru háð gildandi löggjöf og samþykktum útgefandans á hverjum tíma sem settar eru til fyllingar ákvæðum hlutafélagalaga nr. 2/1995. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda og hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í útgefanda, en kveðið er á um hvort tveggja í 7. gr. samþykktanna.

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Auðkenni hlutabréfanna hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. og hjá Nasdaq Iceland er REITIR og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000020352.

4.3.4 Eignarréttindi og framsal

Stjórn útgefanda heldur hlutaskrá í löggiltu formi sem grundvallast á skráningu hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. og skal hlutaskrá vera aðgengileg hluthöfum, sbr. 6. gr. samþykta.

Engar hömlur eru lagðar á viðskipti með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum, sbr. 7. gr. samþykta, og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum (þ.m.t. lögum er varða sölu til erlendra aðila). Það skal þó hafa hugfast að einstakir hluthafar geta samið um það sín á milli að meðferð á hlutum þeirra sé takmörkunum háð.

Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer, sbr. 7. gr. samþykta útgefanda, eftir lögum nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli þeirra. Hluthafar geta ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutafjár nema nafn þeirra hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda, sbr. 6. gr. samþykta, eða þeir hafi fært sönnur á eign sína að hlutum. Allar tilkynningar sem beint er til hluthafa, sem og arðgreiðslur, skulu sendar eða inntar af hendi til þess sem er skráður hluthafi á hverjum tíma í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. Útþrentun frá verðbréfamiðstöð um eignarhald á hlutum í útgefanda telst fullnægjandi grunnur að hlutaskrá. Gagnvart útgefanda skoðast hlutaskráin sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í útgefanda. Jöfnunarhlutir, fundarboð og tilkynningar skulu sendar til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá útgefanda. Félagið tekur enga ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna útgefanda um eiganda- eða aðsetursskipti. Réttindi að rafræfum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi.

Eignarskráning rafbréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríkjum um eignarrétt að rafbréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni um skráningu þeirra berst til verðbréfamiðstöðvar frá aðila sem gert hefur aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við verðbréfamiðstöð hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni. Skráning í verðbréfamiðstöð fyrir milligöngu slíks aðila jafngildir tilkynningu til útgefanda. Eigandi rafbréfs velur sér slíkan aðila sem hefur milligöngu um eignarskráningu á rafbréfi á reikninga í hans nafni.

Þegar hlutur hefur verið að fullu greiddur skal hluthafi fá rafbréf útgefið í verðbréfamiðstöð og eignarréttindi skráð yfir því og veitir sú skráning hluthafa þau réttindi sem samþykktir útgefanda og lög mæla fyrir um á hverjum tíma. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum samkvæmt rafbréfi eða framselja þau og eru slík viðskipti ógild.

4.3.5 Hluthafafundir

Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut á hluthafafundi, sbr. 14. gr. samþykktanna.

Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við reglur hlutafélagalaga. Formaður og meirihluti stjórnar ásamt forstjóra skulu vera viðstaddir hluthafafundi, nema forföll hamli. Starfsmenn hafa rétt til að sækja hluthafafundi án málfrelsis, tillöguréttar eða atkvæðisréttar, séu þeir ekki jafnframt hluthafar. Forstjóri og endurskoðandi félagsins hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar. Stjórn og forstjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar. Kveðið er á um framangreint í 10. gr. samþykktanna.

Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur verði haldinn rafrænt að hluta eða öllu leyti, sbr. 11. gr. samþykktanna. Hluthafa skal ávallt gefinn kostur á að greiða atkvæði, bréflaga eða rafrænt, um þau mál sem eru á dagskrá hluthafafundar. Þess skal getið í fundarboði ef fundur fer fram með rafrænum hætti og skal fundarboðið þá bera með sér slíkar upplýsingar um framkvæmd fundarins að hluthöfum sé gert kleift að taka þátt í honum. Hluthafar sem hyggjast taka þátt í rafrænum hluthafafundi skulu tilkynna skrifstofu útgefanda um þátttöku með a.m.k. sjö daga fyrirvara og samtímis leggja fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg hluthöfum í síðasta lagi við upphaf hluthafafundar. Innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað jafngildir undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á fundarsókn. Um rafræna þátttöku og/eða rafrænar atkvæðagreiðslur á fundum hluthafa gilda ákvæði 80. gr. a hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Aðalfundur útgefanda skal skv. 12. gr. samþykktanna haldinn fyrir lok maí ár hvert. Aukafundi skal skv. sömu grein halda eftir ákvörðun stjórnar, að kröfu endurskoðanda útgefanda eða hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í útgefanda. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði. Þegar lögmæt krafa um fundarhald er fram komin skal stjórninni skylt að boða til fundar innan 14 daga frá því er henni barst krafan, sbr. 85. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Hafi félagsstjórn eigi boðað til fundar innan þess tíma er heimilt að krefjast þess að til fundarins verði boðað skv. ákvæðum 2. mgr. 87. gr. laganna.

Hluthafafundir útgefanda skulu skv. 13. gr. samþykktanna boðaðir með minnst 21 dags fyrirvara og lengst 28 daga fyrirvara. Til hluthafafunda skal boðað með auglýsingu í innlendum fjölmiðli, með rafrænum hætti eða með öðrum sannanlegum hætti. Hluthafar geta einnig óskað eftir því að fá fundarboðun senda skriflega. Hluthafafundur er lögmætur án tillits til fundarsóknar, ef löglega er til hans boðað. Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur fari fram annars staðar en á heimili útgefanda.

Í samræmi við 92. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 ræður einfaldur meirihluti atkvæða úrslitum á hluthafafundi, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum útgefanda eða landslögum, og fellur tillaga á jöfnum atkvæðum, sbr. 14. gr. samþykktanna. Í samræmi við 24. gr. samþykktanna má einungis breyta samþykktum á löglegum hluthafafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða og samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum.

Stjórn útgefanda stýrir málefnum útgefanda milli hluthafafunda og gætir hagsmuna hans gagnvart þriðja aðila, sbr. 18. gr. samþykktanna. Stjórn skal skv. 17. gr. samþykktanna skipuð fimm einstaklingum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Samkvæmt sömu grein skulu framboð til stjórnar tilkynnt

útgefanda a.m.k. sjö sólarhringum fyrir hluthafafund og greint frá því hvort frambjóðendur telji sig óháða félaginu og stórum hluthöfum þess, en upplýsingar um frambjóðendur skulu aðgengilegar fyrir hluthafa á vefsíðu útgefanda og skrifstofu eigi síðar en sex sólarhringum fyrir hluthafafund.

Við stjórnarkjör skal, skv. 17. gr. samþykktanna, tryggja að kynjahlutföll innan stjórnar séu sem jöfnust og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Kynjahlutföll í stjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust. Við stjórnarkjör skulu þeir tveir frambjóðendur af hvoru kyni sem flest atkvæði hljóta teljast réttkjörnir auk þess frambjóðanda sem flest atkvæði fær af þeim frambjóðendum sem eftir standa.

4.3.6 Arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum

Stefnt er að því að skila a.m.k. 1/3 af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa, annaðhvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum skulu taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, ákvæðum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um hvernig fara skuli með tap eða hagnað félagsins á reikningsárinu. Aðalfundur tekur skv. 23. gr. samþykktanna ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslu í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar um ráðstöfun hagnaðar. Aðalfundur tekur skv. 15. gr. sömuleiðis ákvörðun um hvernig mæta skuli halla (að fenginni tillögu stjórnar). Útgefandi er bundinn af ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög varðandi slíka ákvörðun. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laganna tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það og er óheimilt að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn útgefanda leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu, samkvæmt 3. mgr. 101. gr. laganna og 23. gr. samþykktanna, inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar.

Arður er greiddur hluthafa í samræmi við skráða eign hans í hlutaskrá, sbr. 6. gr. samþykktanna. Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Útgefendur sem fengið hafa hlutabréf sín tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland skulu, samkvæmt ákvæðum í *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* frá 1. maí 2020, birta fundarboð um hluthafafundi opinberlega og þar með verðmótandi tillögur eins fljótt og unnt er, svo og upplýsingar um ákvarðanir fundarins eins fljótt og unnt er, en í tilkynningu skal gera skilmerkilega grein fyrir tillögum varðandi greiðslu arðs. Einnig skal þar koma fram arðsréttindadagur (hluthafar í lok arðsréttindadags eiga tilkall til arðs), arðleysisdagur (hvenær viðskipti hefjast án arðsréttar) og útborgunardagur arðs. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga, en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til útgefanda. Það er á ábyrgð hluthafa að aðsetur hans sé rétt skráð í hlutaskrá, sbr. 6. gr. samþykktanna og firrir félagið sig því ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna útgefanda um eigenda- eða aðsetursskipti.

4.3.7 Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda

Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er kveðið á um skyldu aðila sem hefur beint eða óbeint náð yfirráðum í félagi, þar sem flokkur verðbréfa hefur verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, til að gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð.

Með yfirráðum er átt við að aðili og þeir sem hann er í samstarfi við:

1. hafi samanlagt eignast a.m.k. 30% atkvæðisréttar í félaginu;
2. hafi á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir sem nemur a.m.k. 30% atkvæða í félaginu; eða
3. hafi öðlast rétt til þess að tilnefna eða setja af meirihluta stjórnar í félaginu.

Yfirtökutilboðið skal vera sett fram eigi síðar en fjórum vikum eftir að yfirráðum var náð. Samkvæmt 103. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutaflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samstarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta viðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Enginn aðili fer með 30% atkvæðisréttar í útgefanda eða meira, sem eru skilgreind mörk yfirráða í félagi samkvæmt X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í útgefanda er að finna í kaflanum 4.1 *Hluthafar* í útgefandalýsingu Reita fasteignafélags hf., dagsettri 9. október 2020.

4.3.8 Innlausnarskylda og -réttur

Samþykktir útgefanda mæla fyrir um það í 7. gr. að hluthöfum sé ekki skylt að sæta innlausn hluta sinna nema lög kveði á um. Í 24. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög er kveðið á um að ef hluthafi á meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ræður yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar, að sömu skilyrðum uppfylltum. Samskonar ákvæði er að finna í 110. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti en þar kemur fram að ef hluthafi og ráða yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Eins getur hver einstakur af minnihluta hluthafa krafist innlausnar hjá þeim hluthafa. Enginn einstakur hluthafi fer með 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félaginu. Útgefanda er ekki kunnugt um samstarf neinna hluthafa sem samtals fara með að lágmarki 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félaginu.

4.3.9 Slit eða skipti á félaginu

Hluthafar eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutafjäreign og réttarstöðu hlutafjár í kröfuröð samkvæmt 25. gr. í samþykktum útgefandans og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Með tillögum um slit, skiptingu eða samruna útgefanda við annað félag skal fara samkvæmt XIII. og XIV. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þarf 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, til að slík ákvörðun sé gild. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

4.3.10 Safnskráning

Reglur um varðveislu fjármálagerninga á safnreikningum er að finna í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, lögum nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga og lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í 12. gr. laga nr. 108/2007 kemur fram að fjármálafyrirtæki sem er heimilt að varðveita fjármálagerninga í eigu víðskiptavina sinna getur varðveitt þá á sérstökum reikningi (safnreikningi) og tekið við greiðslum fyrir hönd víðskiptavina sinna frá einstökum útgefendum fjármálagerninga, enda hafi fjármálafyrirtækið gert víðskiptavini grein fyrir réttaráhrifum þess og hann veitt samþykki sitt. Fjármálafyrirtæki ber að halda skrá yfir hlut hvers víðskiptavinar fyrir sig. Komi til þess að bú fjármálafyrirtækis sé tekið til gjaldþrotaskipta eða greiðslustöðvun samþykkt, fyrirtækinu sé slitið eða sambærilegar ráðstafanir gerðar, getur víðskiptavinur á grundvelli áður nefndrar skrár tekið fjármálagerninga sína út af safnreikningi, enda sé ekki ágreiningur um eignarhald.

Í 31. gr. laga nr. 2/1995 er kveðið á um að eigandi hlutar geti ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutum. Þetta á þó ekki við um rétt til arðs eða annarrar greiðslu og rétt til nýrra hluta við hækkun hlutafjár. Í samræmi við þetta hefur hluthafi ekki atkvæðisrétt á hluthafafundum nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá útgefanda. Hið sama gildir um fjármálafyrirtæki sem hafa heimild til safnskráningar þar sem hluthafinn hefur ekki þau réttindi að geta veitt einhverjum umboð til að fara með atkvæðisréttinn. Hlutur sem skráðir eru safnskráningu fylgir því ekki atkvæðisréttur á hluthafafundum.

Það að hlutabréf séu skráð safnskráningu undanskilur ekki viðkomandi hluthafa frá ákvæðum IX. kafla laga nr. 108/2007 um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar (flöggun). Hlutir í eigu aðila sem varðveittir eru á safnreikningi skulu taldir með við afmörkun á því hvort tiltekin víðskipti séu flöggunarskyld.

4.3.11 Skattamál

Hér á eftir fer almenn samantekt á tilteknum atriðum er varða skattlagningu tekna sem stafa frá fjárfestingu í hlutabréfum, nánar tiltekið arðstekna og söluhagnaðar, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt (tekjuskattslög). Skattlagning teknanna fer eftir gildandi tekjuskattslögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er. Fjárfestar í útboðinu skulu athuga sérstaklega að skattalög aðildarríkis fjárfestis og skráningarlands útgefenda geta haft áhrif á tekjur af verðbréfunum Fjárfestum er ráðlagt að leita sér ráðgjafar hjá óháðum sérfræðingi í skattamálum um það hvaða skattalegu afleiðingar fjárfesting í hlutabréfum í útgefanda kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrif erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki. Samantektin hér að neðan tekur til laga sem gilda á dagsetningu þessarar lýsingar. Samantektin tekur ekki á skattalegum afleiðingum þegar hlutabréf eru hluti af eignasafni.

Aðilar búsettir á Íslandi:

i. Arðgreiðslur

Fjármálastofnunum ber skylda til að halda eftir staðgreiðslu skatts af arðgreiðslum bæði til einstaklinga og lögaðila sem búsettir eru og skattskyldir á Íslandi, skv. ákvæðum 2. mgr. 2. gr. og 4. mgr. 5. greinar laga um staðgreiðsluskatts á fjármagnstekjur. Skatthlutfallið í staðgreiðslu miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við greiðslunni. Skatthlutfall einstaklinga utan rekstrar og flestra lögaðila er 22%.

Tilteknir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og skattskyld samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaðild) hafa heimild til að færa sérstakan frádrátt á skattframtal sem nemur fjárhæð arðgreiðslunnar eins og nánar er kveðið á um í 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Í þessum tilvikum er raunskattlagning af arði engin. Við álagningu fá slík félög endurgreidda afdregna staðgreiðslu reynist álagður tekjuskattur félagsins lægri en sem nemur afdreginni staðgreiðslu.

ii. Söluhagnaður

Söluhagnaður einstaklinga og lögaðila er skattskyldur. Skatthlutfall einstaklinga er 22%. Einstaklingar geta jafnað tapi vegna sölu hlutabréfa og hagnað af sölu annarra hlutabréfa. Til þess að þetta megi eiga sér stað þarf hagnaðurinn/tapið að hafa átt sér stað innan sama árs. Ekki er heimilt að yfirfæra tap vegna sölu hlutabréfa og jafna á móti framtíðarhagnaði af sölu hlutabréfa.

Flestir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnuhlutafélög og skattskyld samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaðild) geta fært sérstakan frádrátt á skattframtali sem nemur fjárhæð söluhagnaðar eins og nánar er kveðið á um í a. lið 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Í þessum tilvikum er raunskattlagning af söluhagnaði engin.

Aðilar með takmarkaða skattskyldu á Íslandi.

i. Arðgreiðslur

Fjármálastofnunum ber skylda til að draga skatt af arðgreiðslum til einstaklinga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi. Skatthlutfallið er 22% og er réttilega ákvörðuð staðgreiðsla endanleg álagning á Íslandi á arðgreiðslurnar. Staðgreiðsluhlutfall félaga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi af arði er 20%, sbr. b. lið 7. tl. 70. gr. laga um tekjuskatt. Um félög með takmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru heimilisföst innan hins Evrópska efnahagssvæðis gilda sams konar reglur og um félög með ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, m.a. um heimild til að skila inn framtali þar sem á móti arðstekjum er færður sérstakur jafnhár frádráttur. Af arði sem tilteknir lögaðilar fá frá Íslandi (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og samlagshlutafélög sem bera sjálfstæða skattaðild) er því í reynd ekki greiddur skattur þar sem afdregin staðgreiðsla verður endurgreidd við álagningu. Ákvæði tvísköttunarsamninga geta leitt til þess að staðgreiðsluhlutfall af arðstekjum aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi verði lægra en fyrrnefnd 20%. Til að koma í veg fyrir tvísköttun tekna er hægt að sækja um undanþágu eða lækkun á grundvelli tvísköttunarsamnings. Hafi skatti verið haldið eftir er hægt að sækja um endurgreiðslu þess skatts kveði tvísköttunarsamningur á um það.

ii. Söluhagnaður

Söluhagnaður aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er skattskyldur en ekki staðgreiðsluskyldur. Fyrir einstaklinga er staðgreiðsluhlutfallið 22% og 20% lögaðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi.

Skattur leggst á hagnað erlendra aðila af sölu íslenskra hlutabréfa. Skatturinn leggst á söluverð að frádrögnum upphaflegu kaupverði hlutanna. Félög með takmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru heimilisföst innan hins Evrópska efnahagssvæðis er heimilt að skila inn skattframtali þar sem á móti skattskyldum söluhagnaði er færður sérstakur frádráttur sem er jafnhár hinum skattskylda söluhagnaði, sbr. a. lið 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Söluhagnaður annarra félaga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er hins vegar skattlagður með 20% skatti, sbr. b. lið 7. tl. 70. gr. laga um tekjuskatt. Tvísköttunarsamningar kunna að innihalda ákvæði um undanþágu frá skattskyldu eða eftir atvikum lækkun hennar.

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 9. október 2020 sem gefin er út undir heitinu *Lýsing hlutabréfa*, sem varðar og birt er í tengslum við forgangsréttarútbod og almennt útbod á nýjum hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og umsókn um að hin nýju hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfaviðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útbodi eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir. Um útgáfu hlutabréfanna gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007. Um hlutabréfin gilda enn fremur lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útbodi eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB, hafa verið leidd í lög hér á landi með þeim aðlögunum sem leiðir af ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 84/2019 frá 29. mars 2019, sbr. Lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útbodi eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 1. maí 2020.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið) sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest lýsinguna sem dagsett er 9. október 2020. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis lýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæmt því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem lýsingin varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Verðbréfalýsing þessi hefur verið samin sem hluti af einfaldaðri lýsingu í samræmi við 14. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Lýsingin er á íslensku og er eingöngu birt á Íslandi. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 9. október 2020. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar og verður aðgengileg þar í 10 ár. Einnig verður hægt að nálgast innbundin eintök hjá útgefanda á skrifstofu hans á 3. hæð í Kringlunni 4-12 í Reykjavík.

Lýsing hlutabréfa, dagsett 9. október 2020, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og upplýsingar um þau réttindi sem fylgja verðbréfunum. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsinguna og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar hlutabréfin eru tekin til viðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á hlutabréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útbodi eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal staðfestur innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing. Í samræmi við ákvæði fyrrnefndra laga og 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir fjármálagerningum sem viðkomandi lýsing varðar, áður en viðaukinn er birtur, eiga rétt á að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem tilheyra *Lýsingu hlutabréfa* dagsettri 9. október 2020, má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsýónaraðila útboðs, Íslandsbanka hf., umsýónaraðila með töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum. Fjárfestar verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í hlutabréfum í Reitum fasteignafélagi hf. og taka tillit til starfsumhverfis útgefanda, hagnaðarvonnar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum og öðrum fjármálafyrirtækjum, til aðstoðar við mat á hlutabréfunum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum í útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti. Arctica Finance hf. og Íslandsbanka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útbodinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa utan Íslands. Útgefandi og ráðgjafarnir eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Hlutabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. hafa verið í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland frá því í apríl 2015 og fylgir því útgefandi settum lögum og reglugerðum um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum Nasdaq Iceland. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland 1. maí 2020, kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um útgefanda á hverjum tíma, og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð fjármálagerninga, sem teknir hafa verið til viðskipta, beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur hlutabréfa. Reitir fasteignafélag hf. mun birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef útgefanda, á slóðinni www.reitir.is/fjarfestar.

Skuldabréf í flokkinum LAFL 03 1 sem er útgefinn af Norðurslóð 4 ehf., kt. 670492-2069, dótturfélagi Reita fasteignafélags hf., voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í desember 2003 og eiga því framangreind lög og reglur við um Norðurslóð 4 ehf., að því marki sem gildir um útgefendur skuldabréfa.

5.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „útgefandans“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Reita fasteignafélags hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Reitir fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og víðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa í Reitum fasteignafélagi hf. hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið REITIR og ISIN-númerið IS0000020352, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Lýsingar hlutabréfa“ eða „lýsingar hlutabréfa“ eða „lýsingar útgefanda“ eða „lýsingar sem verðbréfalýsing þessi er hluti af“ eða „lýsingar“ eða „lýsingarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar þeirrar sem Reitir fasteignafélag hf. gefur út undir heitinu *Lýsing hlutabréfa* og er dagsett 9. október 2020 og birt vegna forgangsréttarútbóðs og almenns útbóðs á nýjum hlutabréfum í Reitum fasteignafélagi hf. og beiðni útgefanda um að hin nýju hlutabréf verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu hlutabréfa og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 9. október 2020. Framangreind skjöl eru hluti af lýsingunni sem birt er á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar.

Vísun til „útboðsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til forgangsréttarútbóðs og almenns útbóðs á nýjum hlutabréfum í Reitum fasteignafélagi hf. og fyrirhugað er 20. og 21. október 2020.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, ef ráðið verður af samhengi textans að átt sé við umsjónaraðila með útbóði eða umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kennitala 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., sem ber lögformlegt erlent aukaheiti Nasdaq Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna.

Vísanir til tiltekinna tímasetninga í þessari verðbréfalýsingu skulu túlkaðar sem tilvísanir til tímasetninga að íslenskum staðartíma.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

5.2 Umsjónaraðili útboðs og ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf., kennitala 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá ný hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og hefur umsjón með forgangsréttarútboði og almennu útboði á hlutum í félaginu sem efnt er til samhliða. Í verðbréfalýsingu þessari er Arctica Finance hf., nefndur umsjónaraðili.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar og lýsingar útgefanda sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, í nánú samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún alfarið byggð á upplýsingum frá útgefanda. Verðbréfalýsingin er meðal annars byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárið 2019 og óendurskoðuðum enkönnuðum árshlutareikningi fyrir fjárhagstímabilið 1.1.2020 – 30.6.2020. Íslandsbanki hefur ekki sannreynt upplýsingarnar og getur ekki ábyrgst áreiðanleika upplýsinganna né að þær séu tæmandi.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. og fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf. eru sameiginlega nefndir ráðgjafarnir í verðbréfalýsingu þessari. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: utbod@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97. Samskiptaupplýsingar Arctica Finance eru: reitir@arctica.is og LEI auðkenni er 967600F5SHVSJ9H5F594.

5.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arctica Finance hf. og Íslandsbanki hf. kunna að hafa í tengslum við fyrirhugað forgangsréttarútboð og almennt útboð á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og fyrirhugaða umsókn um að hin nýju hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:

- Arctica Finance hf. hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði og ber útgefandi kostnað af þeirri þjónustu.
- Arctica Finance hf. hefur umsjón með því ferli að fá hin nýju hlutabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, og í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi ásamt ráðgjöf við gerð lýsinga og fær umsjónaraðili þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Íslandsbanki hf. veitir ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda við gerð lýsinga og fyrirkomulag útboðs og fær Íslandsbanki hf. þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Íslandsbanki hf. er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki hf. á 18.616 hluti í Reitum fasteignafélagi hf.

Arctica Finance hf. og Íslandsbanka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Fara aðilarnir fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur þeirra beggja um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóð Íslandsbanka hf.:

https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/utdrattur_stefna_um_hagsmunaarekstra.pdf og vefslóð Arctica Finance hf.: <https://www.arctica.is/upplýsingar/hagsmunaarekstrar>.

og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.

5.4 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 lýsingin (sem verðbréfalýsing þessi er hluti af) hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 9. október 2020

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.

Pórarinn V. Þórarinsson

formaður stjórnar

Guðjón Auðunsson

forstjóri

Útgefandalýsing

9. október 2020



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

Efnisyfirlit

1. Áhættupættir	2
1.1 Áhætta tengd eignasafni félagsins	2
1.2 Áhætta tengd tekjumyndun.....	4
1.3 Áhætta tengd fjármögnun félagsins	6
1.4 Markaðsáhætta.....	7
1.5 Ytri áhættupættir	8
1.6 Áhætta tengd rekstri fasteigna.....	11
1.7 Uppbygging á eignarhaldi útgefanda.....	12
2. Starfsemi og skipulag.....	14
2.1 Útgefandi	14
2.2 Lagaumhverfi	14
2.3 Inngangur.....	15
2.4 Skipulag samstæðu og skipurit.....	15
2.5 Eignasafn	16
2.6 Starfsfólk.....	17
2.7 Almenna tryggingafyrirkomulagið	18
3. Stjórn, framkvæmdastjórn og Endurskoðendur	20
3.1 Stjórn útgefanda	20
3.2 Framkvæmdastjórn.....	20
3.3 Hæfi	22
3.4 Aðrar upplýsingar um stjórn, stjórnendur og yfirstjórn.....	22
3.5 Tengdir aðilar	22
3.6 Endurskoðendur	22
4. Hluthafar og hlutfé.....	23
4.1 Hluthafar	23
4.2 Hlutfé og réttindi hluthafa.....	24
5. Rekstur og fjárhagur	26
5.1 Þróun og horfur.....	26
5.2 Núverandi fjárhagsstaða.....	27
5.3 Rekstrarhorfur.....	27
5.4 Upplýsingagjöf	28
6. Tilkynning til fjárfesta	33
6.1 Skilgreiningar og tilvísanir.....	34
6.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	35
6.3 Skjöl til sýnis og skjöl felld inn með tilvísun	35
6.4 Umsjónaraðili útboðs og ráðgjafar.....	36
6.5 Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans	37
6.6 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda	37

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Reitum fasteignafélagi hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík (einnig nefnd „útgefandi“ eða „móðurfélag“ í útgefandalýsingu þessari) er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (einnig nefnd „Reitir“ eða „félagið“), og þá atvinnugrein sem það starfar innan og gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í verðbréfum útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf. er mikilvægt að fjárfestar kynni sér og leggi sjálfstætt mat á opinberar upplýsingar um félagið og verðbréfin. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í verðbréfunum eða eftir atvikum hluta hennar. Fjárfestum er bent á að kynna sér allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og viðeigandi verðbréfalýsingu útgefanda og samantekt. Sérstaklega er fjárfestum bent á að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem lýst er í köflum um áhættuþætti í útgefandalýsingu og viðeigandi verðbréfalýsingu og gætu haft veruleg áhrif á félagið og fjárfestingar í verðbréfum útgefnum af útgefanda.

Ekki er hægt með vissu að meta líkur þess að tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta félaginu, viðskiptamönnum, lánardrottnum eða hluthöfum þess tjóni. Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti ítrekað eða í einstökum tilvikum haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins og þar með á verðmæti verðbréfa útgefnum af félaginu. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa.

Margir áhættuþátta félagsins í eftirfarandi umfjöllun hafa áhrif á félagið í fleiri en einum skilningi. Annars vegar er um að ræða áhrif á rekstur þegar viðkomandi atburður á sér stað. Hins vegar er um að ræða áhrif á verðmat fasteigna félagsins sem fer fram við gerð ársreikninga og árshlutareikninga eftir því sem við á.

Þessi kafli, *1. Áhættuþættir*, í útgefandalýsingu þessari, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem félagið telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um félagið og atvinnugrein þess. 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. Kaflinn *1. Áhættuþættir*, í verðbréfalýsingu útgefanda sem gefin er út 9. október 2020, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefin af útgefanda svo meta megj markaðsáhættuna sem tengist þeim. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er félaginu ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og félaginu er kunnugt um geti haft áhrif á markaðsvirði verðbréfanna og/eða getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Áhætta tengd eignasafni félagsins

1.1.1 Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði og mat eigna

Reitir eru fasteignafélag og sem slíkt opið fyrir áhættuþáttum er snúa að fjárfestingum í fasteignum. Fasteignir sem eignaflokkur hafa sveiflast nokkuð í verði á undanförunum árum ásamt því sem verðbreytingar eru ólíkar eftir til að mynda tegundum og staðsetningu. Almenn er verðþróun á fasteignamarkaði undir áhrifum af þáttum í ytra umhverfinu, ástandi í efnahagslífinu, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif, framboð af og spurn eftir staðkvæmdarfasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Bókfært virði á fasteignum Reita tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum um mat á fjárfestingareignum. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið er metið í árs- og árshlutauppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Verðþróun á markaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat eigna. Slíkt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins, samanber umfjöllun í kafla *1.5.5 Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar*. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu gefnar í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin víska fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söliverð á markaði.

1.1.2 Viðhald, endurbætur og framkvæmdir á eignum félagsins

Ástand og gæði fasteigna félagsins er grundvöllur fyrir útleigu þeirra og hefur bein áhrif á leiguverð. Mikilvægt er fyrir félagið að huga vel að ástandi fasteigna sinna, fyrirbyggjandi viðhaldi og endurbótum á þeim þannig að þær viðhaldi getu sinni til þess að skapa tekjur til lengri tíma. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt sem skyldi eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið hvort heldur sem litið er til mistaka í áætlanagerð, óvæntra atburða, kvaða opinberra aðila, þarfa eða væntinga leigutaka og leigusala. Slíkar aðstæður geta hækkað rekstrar- og fjárfestingarkostnað félagsins, minnkað arðsemi framkvæmdanna og haft aðrar neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

Kveðið er á um viðhaldsskyldur leigutaka og leigusala í leigusamningum félagsins og er viðhaldi almennt skipt þannig að félagið annast viðhald fasteignar utanhúss auk viðhalds stofnlagna en leigutakar bera ábyrgð á viðhaldi fasteigna innanhúss. Til eru undantekningar í samningum félagsins sem leggja ríkari skyldur á leigutaka eða leigusala. Algengt er að í tengslum við endurnýjun á leigusamningi eða við upphaf nýs leigusamnings sé farið í endurbætur á viðkomandi húsnæði og er þá samningsatriði hvort og að hvaða marki kostnaður við endurbætur fellur á leigutaka eða leigusala. Félagið gerir ráð fyrir kostnaði við endurnýjun leigusamninga í áætlunum sínum sem fellur á félagið.

Félagið gerir ítarlega viðhaldsáætlun fyrir eignasafn félagsins. Með þessu er reynt að sjá fyrir helstu viðhaldsverkefni fram í tímann og tryggja að eignir félagsins séu í viðunandi ástandi á hverjum tíma. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að upp komi tilvik sem kalli á að ráðist sé í ófyrirséðar framkvæmdir til að tryggja viðunandi ástand fasteigna félagsins.

Í flestum tilfellum eru framkvæmdir líkt og hér er lýst leyfisskyldar af hálfu byggingar- og skipulagsyfirvalda sem setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því vísu að leyfi fái fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni.

Það er engin vissa fyrir því að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekst á hendur muni klárast á réttum tíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Fjölmargir þættir geta haft áhrif á slíkar tafir eða aukinn kostnað, til dæmis ef bæta þarf leigutökum upp fyrir ónæði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna. Auk áhrifa á kostnað geta tafir haft áhrif á tekjustreymi félagsins af útleigu viðkomandi eignar.

1.1.3 Kaup og sala eigna.

Kaup og sala fasteigna er hluti af starfsemi félagsins á hverjum tíma. Félagið stefnir að því að viðhalda markaðsstöðu sinni með áframhaldandi áherslu á vandað og vel staðsett atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fjárfestingarákvarðanir verða teknar með langtímaávöxtun að leiðarljósi. Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins er nýjum fjárfestingum ætlað að vera innan höfuðborgarsvæðisins eða vera á svæði þar sem félagið á fasteignir fyrir en auk þess getur þeim verið ætlað að styðja við fyrirliggjandi viðskiptasambönd.

Við kaup félagsins á fasteignum, þar með talið kaup á öðrum fasteignafélögum, er hætta á að upp komi atvik, ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eignar sem eru ekki í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Slíkt getur valdið lægri tekjum eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Markmið félagsins er að fjárfesta í fasteignum til langs tíma. Þrátt fyrir það geta komið upp aðstæður þar sem félagið ákveður að selja eina eða fleiri eignir. Söluverð fasteigna í framtíðinni er óljóst þar sem ótal þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs. Fari svo að eign verði seld með tapi hefur það bein áhrif á afkomu félagsins. Við sölu félagsins á fasteignum er hætta á að mótaðili félagsins í viðskiptunum standi ekki við skuldbindingar sínar, til dæmis ef umsamin greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma. Slíkt getur valdið félaginu fjárhagslegu tjóni en undir slíkum kringumstæðum kann að vera mögulegt að sækja bætur til kaupenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Ekki er hægt að tryggja að ákvarðanir félagsins um kaup og sölu fasteigna verði farsælar. Félagið gæti til að mynda metið tímasetningu hvað varðar viðskipti með fasteignir ranglega, þ.e. keypt eignir þegar markaðsverð fer lækkanði í kjölfarið og selt eignir þegar markaðsverð fer hækkandi í kjölfarið. Rangar ákvarðanir hvað kaup og sölu fasteigna varðar geta haft bein áhrif á afkomu félagsins. Margar af þeim fasteignum sem finna má í eignasafni Reita eru ekki auðseljanlegar, meðal annars vegna þess að atvinnuhúsnæðismarkaðurinn á Íslandi er að mati félagsins ekki nógu gagnsær og skilvirkur. Slíkt getur

haft áhrif á getu félagsins til þess að nýta aðstæður á markaði sér til hagsbóta þar sem erfitt getur verið fyrir félagið að selja fasteignir á þeim tíma sem það óskar þess. Að sama skapi getur reynst erfitt fyrir félagið að kaupa eignir sem það hefur augastað á.

Ákvarðanir skipulagsyfirvalda geta mögulega leitt til þvingaðrar sölu félagsins á eignum og jafnvel eignarnáms.

1.1.4 Fasteignapróun

Félagið stefnir að því að taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, til dæmis í Kringlunni og í miðbæ Reykjavíkur. Félagið á byggingarétti og ótekjuberandi fjárfestingareignir bókfærða á 8.004 m.kr. þann 30.6.2020. Áhætta tengd þróunarverkefnum er viðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi þróunareignum. Engin vissa er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna.

1.1.5 Eignasamsetning

Eignasafn Reita samanstendur af fasteignum af ýmsum toga, einkum verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingum. Hætta er á að samsetning eignasafns félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, tegundir eigna, leigutaka og/eða atvinnugreinar. Þetta kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Eignir Reita eru flestar á höfuðborgarsvæðinu. Í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins er nýjum fjárfestingum að jafnaði einnig ætlað að vera innan höfuðborgarsvæðisins. Reitir telja stærstan hluta af eignum félagsins vera á eftirsóknarverðum svæðum og eignasafnið vera vel dreift innan höfuðborgarsvæðisins en mögulegt er að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða að eftirspurn á milli svæða breytist sem gerir það að verkum að staðsetning sem félagið telur vera eftirsóknarverða nú verði það ekki í framtíðinni. Nánari upplýsingar um staðsetningar eigna innan eignasafnsins má sjá í Eignasafnsskýrslu Reita 30. júní 2020 („Eignasafnsskýrsla Reita“), sem er að finna á eftirfarandi vefslóð:

<https://www.reitir.is/static/files/SkuldabrefaFjarmognun/eignasafnsskyrslur/eignasafnsskyrsla-reita-30.6.2020.pdf>. Eignasafnsskýrsla Reita er felld inn í lýsingu þessa með tilvísun.

1.1.6 Lóðarleiga

Stór hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að ganga út frá því að lóðarleiga fái endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun slíkra samninga ræðst gjarnan af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis.

1.2 Áhætta tengd tekjumyndun

1.2.1 Leigusamningar

Um útleigu fasteigna gilda lög nr. 36/1994 um húsaleigu. Ákvæði laganna eru frávikjanleg vegna útleigu atvinnuhúsnæðis og gerir félagið skriflega leigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og félagsins sem leigusala. Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum. Í sumum tilfellum heldur leigusamband áfram eftir lok samnings án framlengingar og er þá um að ræða ótímabundinn samning sem lýtur ákvæðum húsaleigulaga.

Tímalengd leigusamninga

Almennt eru leigusamningar félagsins gerðir til 5-15 ára í senn. Hætta er á að breytingar verði á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við samningsgerð og geti félagið ekki breytt leigusamningum til samræmis við breyttar forsendur er hætta á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist.

Vanefndir leigusamninga

Félagið ber áhættu af því að leigutaki efni ekki skyldur sínar samkvæmt leigusamningi. Helstu vanefndir á leigusamningum eru vanefnd á leigugreiðslum eða öðrum greiðslum samkvæmt samningi, óheimil starfsemi í hinu leigða eða starfsemi án starfsleyfis eða annarra nauðsynlegra leyfa eða ekki í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, óuppfylltar viðhaldsskyldur, brot á umgengnisskyldum, spjöll á húsnæði og fleira. Til þess að ná yfirráðum á ný yfir fasteign í eigu félagsins þar sem leigutaki hefur vanefnt leigusamning þarf félagið að leita atbeina dómstóla og sýslumanns. Slíkt ferli er bæði tímafrekt og kostnaðarsamt. Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar kemur það hins vegar ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignareiganda ef leigutaki bregst ekki við úrbótum og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir þeim kostnaði sem af þeim stafar. Í nokkrum eldri samningum félagsins eru þær skyldur lagðar á herðar félagsins að sjá til þess að húsnæði og umhverfi uppfylli ávallt kröfur heilbrigðisvalda til tiltekins rekstrar. Ákvæðið kann að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu ef kröfur heilbrigðisyfirvalda breytast.

Leigugreiðslum haldið eftir

Komi upp ágreiningur við leigutaka um efndir leigusamnings er hætta á að leigutaki haldi eftir leigugreiðslum til þess að knýja á um réttar efndir leigusala.

1.2.2 Útleiga

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Útleiguáhætta er háð eftirspurn leiguhúsnæðis sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnæðis og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnæði auk almennra efnahagslegra þátta.

Leiguverð á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars almennt eða sértækt framboð og eftirspurn atvinnuhúsnæðis, byggingarkostnað og kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma, sbr. umfjöllun í kafla 1.5.1 *Áhætta tengd efnahagsumhverfinu og ytri þættir*.

Hætta er á að þróun leiguverðs á markaði sé ekki í takti við væntingar félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leigusamningagerð nýrra leigusamninga, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna. Lækkun leiguverðs á markaði getur veikt samningsstöðu Reita gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins. Að sama skapi getur hækkun leiguverðs á markaði styrkt samningsstöðu félagsins og hækkað markaðsverð fasteigna.

1.2.3 Afkoma háð greiðslum frá leigutökum

Reitir eiga á hættu að verða fyrir fjárhagslegu tapi vegna þess að leigutakar, einn eða fleiri, geti ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Nær allar tekjur Reita eru leigutekjur byggðar á samningsbundnum greiðslum frá leigutökum félagsins. Þar af leiðandi er mikilvægt fyrir félagið og fjárhagslega stöðu þess að leigutakar félagsins séu fjárhagslega traustir og standi við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Áhættan ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem viðskiptavinir félagsins starfa í. Við stýringu áhættunnar er einkum horft til aldurs viðskiptakrafna, greiðslusögu, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka. Fjárhagslegar þrengingar hjá stórum leigutökum eða mörgum smærri á sama tíma geta haft áhrif á getu þeirra til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart Reitum og þannig haft í för með sér tekjumissi hjá félaginu og afskriftir viðskiptakrafna.

Í slíkum kringumstæðum þarf félagið að leita nýrra leigutaka en alls óvíst er hversu langan tíma tekur að endurleigja viðkomandi eign og hvort félagið nái að endurleigja eignina á sambærilegum eða betri kjörum. Áhrif greiðslufalls leigutaka er háð því hversu mikið leigutekjur umrædds leigutaka vega í heildarleigutekjum félagsins og hvort nægileg eftirspurn reynist eftir húsnæðinu við endurútleigu.

Í því skyni að takmarka mótaðilaáhættu kannar félagið ávallt fjárhagsstöðu leigutaka áður en stofnað er til viðskipta og gerir að meginstefnu til kröfu um bankatryggingu fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið leggur áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri með sterkan

fjárhag sem geta staðið við leiguskuldbindingar sínar til framtíðar. Fyrir COVID-19 voru óveruleg vanskil hjá leigutökum félagsins og til þessa hafa tapaðar viðskiptakröfur verið óverulegar í hlutfalli við veltu. Við útgáfu þessarar lýsingar hefur COVID-19 litað starfsemi félagsins. Nánari upplýsingar um áhrif COVID-19 er að finna í kafla 5.1.1 *Áhrif og aðgerðir vegna COVID-19*. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega, ógreiddar kröfur eru sendar í milliinnheimtu og áfram í löginheimtu ef á þarf að halda.

1.2.4 Samþjöppun áhættu

Hætta er á að viðskiptavinir félagsins, í ákveðinni atvinnugrein, hafi meira vægi en æskilegt er þegar litið er til heildartekna félagsins, til dæmis fyrirtæki í smásölu eða hótélrekstri. Með þessu aukast áhrif af tjóni ef almennir atburðir hafa áhrif á öll fyrirtæki í viðkomandi grein. Sömu áhrif geta átt sér stað gagnvart fáum stórum viðskiptavinum. Slíkar aðstæður gætu jafnframt veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins.

1.3 Áhætta tengd fjármögnun félagsins

Starfsemi félagsins er háð því að félagið geti fjármagnað rekstur þess og eignir. Félagið er háð leigutekjum frá leigutökum sínum til þess að standa undir rekstrarkostnaði, vöxtum og afborgunum af fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

Aukin skuldsetning félagsins á hverjum tíma hefur bein áhrif á getu félagsins til greiðslu afborgana og vaxta af fjármögnunarsamningum, arðgreiðslna, kaupa á eigin bréfum og fjárfestinga. Jafnframt er hætta á að of mikil skuldsetning félagsins fækki möguleikum þess til endurfjármögnunar, hafi neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör nýrrar fjármögnunar, hamli fjárfestingum og auki næmi fyrir aðstæðum í ytra umhverfi.

1.3.1 Vaxtakjör

Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin vissa er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr nú við.

Sérstaka athygli ber að veita eftirfarandi atriðum en nánari umfjöllun um vaxtaáhættu má finna í kafla 1.4.1 *Vaxtaáhætta*.

Í tveimur lánasamningum sem félagið gerði við Íslandsbanka hf. árið 2014 er að finna ákvæði um endurskoðun vaxta á þriggja ára fresti. Lán félagsins hjá Landsbankanum hf. frá miðju ári 2018 ber breytilega vexti og er félagið einnig með skammtímalánalínur sem bera breytilega vexti í samræmi við gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnana. Hætta er á að kjör á þessum fjármögnunum hækki og að félagið eigi ekki kost á hagstæðari fjármögnun við þetta tímamark.

1.3.2 Endurfjármögnun

Hætta er á því á hverjum tíma að félagið hafi ekki aðgang að lánsfjármögnun til þess að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Stærð efnahags Reita getur einnig aukið þessa áhættu þar sem hún getur valdið því að viðskipti félagsins fari yfir mörk stórra áhættuskuldbindinga hjá lánastofnunum og þar með takmarkað fjármögnunarmöguleika félagsins. Í samræmi við 30. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki má áhætta vegna eins viðskiptamanns eða hóps tengdra viðskiptavina ekki fara fram úr 25% af eiginfjárgrunni fjármálafyrirtækis. Þetta getur einnig takmarkað möguleika til frekari útgáfu skuldabréfa enda getur stærð félagsins valdið því að fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af félaginu fari yfir áhættumörk fjárfesta og þar með takmarkað möguleika slíkra fjárfesta til að kaupa ný skuldabréf útgefin af félaginu.

Til að draga úr þessari áhættu hefur félagið komið upp almennu tryggingafyrirkomulagi, sem fjallað er nánar um í kafla 2.7. *Almenna tryggingafyrirkomulagið* sem veitir félaginu sveigjanleika til að haga fjármögnun á eins hagstæðan máta og aðstæður bjóða á hverjum tíma þannig að lánardrottnar njóti hliðstæðra veðtrygginga. Með þessu er hægt að taka bankalán eða gefa út skuldabréf án þess að leita þurfi til annarra lánardrottna til að taka upp veðtryggingar á sama tíma.

1.3.3 Kvaðir vegna fjármögnunar

Lánasamningar og skuldabréf þar sem dótturfélög eru skuldarar innihalda ýmsar kvaðir og skuldbindingar en brot gegn þeim geta varðað gjaldfellinguna þeirra lána. Yrðu slík lán gjaldfelld, gætu skuldabréfaeigendur í flokkunum REITIR151244, REITIR151124, REITIR 22 og REITIR150529 gjaldfellt skuldabréfin á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi í skuldabréfunum og hafa fleiri lánveitendur sömuleiðis slíka heimild í lánasamningum sínum við félagið. Myndu þessir aðilar nýta sér slíkar gjaldfellingarheimildir, að uppfylltum þeim skilyrðum sem til þarf samkvæmt skuldaskjölunum, gætu þeir gengið að þeim veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum samkvæmt hinu almenna tryggingafyrirkomulagi.

1.3.4 Veðsetning fasteigna félagsins

Félagið hefur veitt lánardrottnum sínum veð í nær öllum fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Undir ákvæðum samninga þar að lútandi hafa lánardrottinn heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála fjármögnunarinnar. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins og framtíðarhorfur. Tiltekið lágmark lánardrottna þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins, samanber umfjöllun í kafla 2.7 *Almenna tryggingafyrirkomulagið*.

1.3.5 Lausafjánhætta

Félagið gæti hugsanlega staðið frammi fyrir þeirri áhættu að eiga hugsanlega ekki til nægt lausafé eða aðgang að fjármögnun til að mæta skuldbindingum sínum. Stýring lausafjánhættu félagsins felst í að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við allar skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis til félagsins. Fylgst er daglega með lausafjástöðu.

Hluti af lausafjástýringu er jafnframt að leitast við að hámarka arðsemi sem getur falist í að ráðstafa lausafé til skamms tíma til greiðslu skammtímaskulda eða til ávöxtunar í bankainnistæðum, ríkisverðbréfum eða sjóðum sem fjárfesta í innlánnum og/eða skammtíma verðbréfum. Félagið gæti staðið frammi fyrir því að verða fyrir fjárhagslegu tapi ef mótaðilar í framangreindum fjármálagerningum eða öðrum fjármálagerningum sem félagið kann að stofna til, til dæmis vegna afleiðusamninga, standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar.

Helsta lausafjánhætta félagsins er endurfjármögnunaráhætta. Fjallað er um hana í kafla 1.3.2 *Endurfjármögnun*.

Annað form lausafjánhættu felst í því að greiðslufæði félagsins vegna leigutekna muni hugsanlega ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og þjónustu lánasamninga. Orsakir þess geta verið of mikil skuldsetning, óvænt hækkun kostnaðarliða eða lækkun leigutekna, til að mynda vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur leitt til vanskila hjá félaginu eða jafnvel gjaldfalls.

Lausafjárstaða félagsins er sterk en í lok annars ársfjórðungs 2020 átti félagið 3.287 m.kr. í handbæru fé. Ekki er hægt að útiloka að lausafjánhætta geti leitt til greiðslufalls hjá félaginu.

1.4 Markaðsáhætta

1.4.1 Vaxtaáhætta

Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Vaxtaform skulda og eigna félagsins eru fastir verðtryggðir vextir og breytilegir vextir. Vaxtaform eigna félagsins eru fastir og breytilegir óverðtryggðir vextir. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þrjúþætt, hækkun breytilegra vaxta, hækkun fastra vaxta og verðbólguáhætta.

Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum og geta vaxtabreytingar haft bein áhrif á afkomu félagsins. Í ljósi þess hve afkoma félagsins er næm fyrir breytingum á markaðsvöxtum getur þessi áhætta jafnframt leitt til mikilla sveiflna í afkomu félagsins.

Þróun á vaxtamörkuðum hefur einnig mikil áhrif á virði fasteigna félagsins þar sem þróun ávöxtunarkröfu til slíkra eigna er nátengd þróun vaxta. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkaðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna.

1.4.2 Verðbólguáhætta

Verðtrygging leigutekna og skulda er almenn hjá félaginu og getur misræmi þar á haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins. Nær allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir og sem slíkir hafa þeir áhrif á tekjur og mat á fasteignum þess. Langstærstur hluti skulda félagsins er verðtryggður sem hefur áhrif á fjármagnsgjöld og skuldir þess. Þrátt fyrir að leigusamningar félagsins séu í flestum tilvikum verðtryggðir með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á Íslandi gæti viðvarandi há verðbólga haft neikvæð áhrif á félagið og getu þess til að standa við skuldbindingar sínar.

Hætta er á að mikil og viðvarandi verðbólga orsaki þá stöðu að leiguverð sem leigutakar ættu að greiða sé komið út fyrir getu þeirra til þess að standa undir slíku. Slíkt myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins ellegar og/eða að félagið kann að endursemja við leigutaka með þeim afleiðingum að áætlaðar framtíðartekjur og þar með virðismat fjárfestingareigna félagsins breytist ekki til samræmis við hækkun verðtryggðra skulda félagsins með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag félagsins.

1.4.3 Gjaldeyrisáhætta

Öll viðskipti Reita í erlendri mynt mynda gjaldeyrisáhættu. Auk íslenskrar krónu á félagið eingöngu viðskipti í evrum. Gjaldeyrisáhættu félagsins má aðallega rekja til ósamræmis á skuldum og eignum í evrum auk ósamræmis á inn- og útfjárflæði gjaldeyris. Félagið er með eignir umfram skuldir í evrum. Hluti leigugreiðslna félagsins er í evrum en engir lánasamningar í erlendri mynt eru í gildi hjá félaginu.

Veiking krónunnar gagnvart evru hefur almennt þau áhrif að vextir, afborganir og staða lána í erlendri mynt, mæld í íslenskum krónum, hækkar með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag. Sama á við um leigutekjur í evrum, mældar í íslenskum krónum. Þær munu hækka og stuðla að hækkuðu mati eigna. Styrking krónunnar hefur öfug áhrif.

Almennt er hætta á að mikil veiking krónunnar gagnvart evru valdi því að leiguverð sem bundið er í erlendri mynt hækki umfram greiðslugetu leigutaka. Slíkt myndi hafa í för með sér að viðkomandi fjárfestingareignir félagsins hækkuðu ekki til samræmis við hækkun skulda félagsins í erlendri mynt, með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag félagsins. Leigusamningar í erlendri mynt eru við leigutaka sem fá verulegan hluta af tekjum sínum greiddan í erlendri mynt frá erlendum aðilum og vegur það upp á móti framangreindri áhættu.

1.5 Ytri áhættuþættir

1.5.1 Áhætta tengd efnahagsumhverfinu og ytri þættir

Allar eignir Reita eru á Íslandi og koma allar tekjur félagsins af leigu á húsnæði innanlands. Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta leitt til minni eftirspurnar hjá fólki og fyrirtækjum en slíkar aðstæður eru líklegar til að hafa áhrif á fjárhag leigutaka félagsins og þar með getu þeirra til að sækja í nýtt húsnæði sem og að standa við leigusamninga sína við félagið. Umsvif og ástand efnahagslífsins hefur þar með áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins.

Ytri þættir svo sem jarðskjálftar, eldgos, óveður, farsóttir og aðrar náttúruhamfarir kunna einnig að hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavini félagsins og þar með félagið. Eignatjón á fasteignum getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda. Við útgáfu þessarar lýsingar hefur COVID-19 veirusýkingin haft víðtæk áhrif á efnahagslífið á Íslandi sem og erlendis. Því hefur COVID-19 haft áhrif á starfsemi félagsins á árinu 2020 en nánari umfjöllun um áhrif COVID-19 og aðgerðir félagsins vegna þessa er að finna í kafla 5.1.1 *Áhrif og aðgerðir vegna COVID-19*.

1.5.2 Stjórn málaumhverfi, laga- og regluáhætta

Stjórn málaumhverfi

Ákvarðanir stjórnvalda, sem meðal annars geta ráðist af áherslum þeirra stjórn málaflokka sem eru við völd á hverjum tíma eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Reita. Félaginu ber að fylgja mismunandi lögum og reglugerðum og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma.

Þar bera hæst ákvarðanir stjórnvalda varðandi skatta, fasteignamarkaðinn, svo sem fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanám svo

og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. Einnig geta breytingar á lögum eða reglugerðum er varða samkeppnismál haft bein áhrif á félagið en einnig óbein í gegnum áhrif á leigutaka. Það er ekki á færi félagsins að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum útgefnum af félaginu.

Gildandi lög, reglugerðir og leyfi

Móðurfélagið, Reitir fasteignafélag hf., er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og dótturfélög þess eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Starfsemi félagsins lýtur fjölmörgum lögum og reglugerðum. Starfsemi félagsins er einnig þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda byggingaleyfis eða annarra leyfa frá opinberum aðilum vegna framkvæmda. Breytingar á þeim lögum sem gilda um félagið, eða ný lög sem sett eru um starfsemi þess, kunna að setja félaginu skorður, hafa áhrif á hvernig það hagar starfsemi sinni og geta haft bein áhrif á afkomu félagsins. Ef félagið gerist brotlegt við þau lög, reglugerðir og reglur, eða ef tilskilin leyfi eru ekki endurnýjuð með tilskildum hætti, eru afturkölluð eða þeim breytt á einhvern hátt þá kann það að hafa bein áhrif á afkomu félagsins. Starfsemi félagsins fellur ekki undir nein nógildandi sérlög.

Samkeppni

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Reitir búa við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum, og gæti hún leitt til lækkunar á leiguverði, aukins kostnaðar og meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins. Keppinautar eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og Reitir og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota. Ef ekki er keppt við keppinauta í leiguverði, gæðum eigna og þjónustu gæti það haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu. Nýir keppinautar hafa komið inn á markaðinn og náð fótfestu og því er ljóst að möguleiki á nýrri og/eða aukinni samkeppni er fyrir hendi.

Verðbréfalöggjöf

Verðbréf útgefin af félaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland (með „Nasdaq Iceland“ er í útgefandalýsingu þessari átt við Kauphöll Íslands hf., skráð hjáheiti Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík) og ber félaginu að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma, meðal annars lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, lögum 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* dagsettum 1. maí 2020 sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir það. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og rýrt traust þess gagnvart eftirlitsaðilum og fjárfestum og þar með leitt til verðlækkunar á hlutabréfum þess. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland tæki hlutabréf félagsins úr viðskiptum.

Hlutabréf í útgefanda og skuldabréf í flokknum REITIR151244 hafa verið í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland frá apríl 2015, skuldabréf í flokknum REITIR151124 frá desember 2015, skuldabréf í flokknum REITIR 22 frá október 2016 og skuldabréf í flokknum REITIR150529 frá júní 2019. Dótturfélag útgefanda, Norðurslóð 4 ehf., kt. 670492-2069, hefur verið með skuldabréfaflokk í viðskiptum hjá Nasdaq Iceland frá árinu 2003 með einkenninu LAFL 03 1 og hefur það félag uppfyllt skyldur sínar samkvæmt þeim lögum, reglum og reglugerðum sem um skráningu skuldabréfaflokka gildir.

Fjármagnshöft

Gengisfall krónunnar haustið 2008 varð til þess að innleidd voru fjármagnshöft með breytingum á lögum nr. 87/1992 um gjaldeyrislög. Fjármagnshöftin hafa verið losuð undanfarin ár en þó eru enn takmarkanir í gildi. Nýsettar reglur um bindingu reiðufjár vegna nýs innstreymis erlends gjaldeyris nr. 223/2019 breyta m.a. lækkun á bindingarhlutfalli frá eldri reglum úr 20% í 0%.

Breytingar á fjármagnshöftum á Íslandi geta haft áhrif á framboð og eftirspurn eftir íslenskri krónu og þar með á gengi hennar. Losun eða afnám fjármagnshafta gæti því haft áhrif á starfsemi félagsins ef slíkar aðgerðir leiða til þess að erlendir aðilar selji eignir sínar í íslenskum krónum eða að vextir verði

hækkaðir til þess að koma í veg fyrir gengislækkun krónunnar. Reitir standa frammi fyrir þeirri áhættu að efnahagslegar aðstæður á Íslandi og stjórn málaumhverfi verði þess eðlis að fjármagnshöftin verði við lýði á Íslandi.

Ágreiningsmál og málaferli

Engin málaferli sem hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á félagið eru yfirstandandi. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur, er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri fasteignafélaga. Reitir geta þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi.

Við dagsetningu lýsingar þessarar er félaginu ekki kunnugt um að í gangi sé, né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði, einstök stjórnarsýslu- eða dóms- eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins.

1.5.3 Tekjuskattur

Útgefandi er íslenskt hlutfélag og dótturfélög þess íslensk einkahlutfélög. Félögin bera sem slík ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Félagið hefur orðið fyrir áhrifum af breytingum á íslenskri skattalöggjöf og líklegt er að frekari breytingar í framtíðinni muni hafa áhrif á rekstur þess.

Félagið færir tekjuskattsskuldbindingu í efnahagsreikningi sínum sem endurspeglar mun á skattalegu virði og bókfærðu virði fasteigna í reikningum félagsins. Þennan mun má rekja til þess að fyrningarreglur laga nr. 90/2003 um tekjuskatt geta haft í för með sér að fasteignir félagsins eru fyrndar í skattskilum félagsins en metnar á gangvirði í reikningum þess. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur mögulegur söluhagnaður fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Þetta fyrirkomulag hefur í för með sér þá áhættu að skatthlutfall geti hafa hækkað þegar tekjur eru innleystar með sölu.

Til frádráttar tekjuskattsskuldbindingu kemur tekjuskattseign vegna yfirfæranlegs taps fyrri ára sem líklegt er að félagið nýti. Félagið gerir ekki ráð fyrir að greiða skatt svo lengi sem það á yfirfæranlegt skattalegt tap og eignir sem hægt er að fyrna skattalega. Breyting á skattalöggjöf sem takmarkaði eða kæmi í veg fyrir nýtingu félagsins á yfirfæranlegu skattalegu tapi gæti því haft bein áhrif á sjóðstreymi félagsins. Hætta er á að félaginu takist ekki að nýta uppsafnað tap fyrri ára sem eignfært hefur verið á efnahagsreikningi félagsins. Þegar slíkt yrði ljóst bæri félaginu að gjaldfæra áður eignfært tap.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skatranssókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts. skv. 96. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattayfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattayfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

1.5.4 Virðisaukaskattur

Eignir Reita eru flestar skráðar frjálsri skráningu að hluta eða öllu leyti. Félagið er því með skuldbindingar utan efnahags í formi virðisaukaskattskvaðar vegna frjálsrar skráningar. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að allir gildandi leigusamningar er varða eignir sem skráðar eru frjálsri skráningu hafi sérstaka skráningu hjá skattayfirvöldum þannig að notkun fasteigna í virðisaukaskattsskyldri starfsemi sé óslitin. Til að tryggja samfellu í virðisaukaskattsskyldum notum fasteigna er mikilvægt að allra formsatriða sé gætt, meðal annars að þinglýst samþykki leigutaka liggja fyrir við upphaf útleigu fasteigna. Ef þetta er ekki gert gæti virðisaukaskattskvöð vegna viðkomandi eignar gjaldfallið. Skuldbindingin lendir einnig á félaginu ef kaupandi fasteignar sem félagið selur er í óskattskyldri starfsemi og yfirtekur ekki viðkomandi virðisaukaskattskvöð. Leiðréttingarkvaðir varðandi fasteignir fynast á 10-20 árum, eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

1.5.5 Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Ársreikningar Reita hafa frá og með árinu 2009 verið útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Reikningsskilastaðlarnir

eru endurskoðaðir með reglulegu millibili og breytingar á þeim gætu haft áhrif á hagnað félagsins. Breytingar á reikningsskilastöðlunum gætu einnig haft óbein áhrif á félagið í gegnum leigutaka þess. Á árinu 2019 var stöðlunum til að mynda breytt á þann veg að leiguskuldbinding skal færast á efnahagsreikning leigutaka vegna afnotaréttar á viðkomandi eign. Slíkar breytingar gætu dregið úr ávinningi leigutaka af því að vera á leigumarkaði og þannig minnkað áhuga fyrirtækja á leigumarkaði, sem fara eftir stöðlunum, og valdið því að þau kjósi frekar að eiga fasteignir en leigja þær. Slíkar aðstæður gætu haft bein áhrif á afkomu félagsins. Í einhverjum tilfellum færa leigutakar félagsins leiguskuldbindingu sína á efnahagsreikning sinn og á það til að mynda við í tilfelli sveitarfélaga.

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Umfjöllun um mat fjárfestingareigna Reita og helstu forsendur þess er að finna í kafla 2.5.1 **Error! Reference source not found.** *félagsins.*

1.6 Áhætta tengd rekstri fasteigna

Félagið stendur frammi fyrir áhættu af ýmsu tagi vegna umsýslu fasteigna, þar með talið vegna hugsanlegra veikleika eða skorts á ferlum og kerfum eða hlítingu við innri og ytri reglur. Misbrestur á framangreindu gæti falið í sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið, aðgerðir af hálfu opinberra aðila gagnvart félaginu, neikvæð viðbrögð viðskiptavina félagsins og/eða tapað samkeppnisforskot.

1.6.1 Fasteignagjöld

Reitir greiða opinber gjöld, sameiginlega nefnd fasteignagjöld, af fasteignum félagsins til sveitarfélaga. Þessi gjöld samanstanda meðal annars af fasteignaskatti, lóðarleigu og vatns- og fráveitugjöldum. Álagning gjaldanna miðast við álagningarhlutfall af fasteigna- og lóðarmati hvernar fasteignar sem og samkvæmt gjaldskrá viðkomandi sveitarfélags. Fasteignamat atvinnueigna er samtala fasteignamats lóðar og fasteignamats mannvirkja eins og það er ákvarðað af Þjóðskrá Íslands ár hvert og gildir það fyrir næsta ár eftir að ákvörðun um matið liggur fyrir.

Fasteignagjöld eru stór hluti af rekstrarkostnaði fjárfestingareigna félagsins. Þjóðskrá Íslands innleiddi nýja aðferðafræði við fasteignamat á stærstum hluta atvinnuhúsnæðis á árinu 2014 og gildi hin nýja aðferðafræði frá álagningu fasteignamats 2015. Breytt aðferðafræði hefur leitt til verulegrar hækkunar á fasteignamati fasteigna félagsins.

Hækki fasteignagjöld, vegna hærri fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir til lægra mats á fjárfestingareignum félagsins. Hækkun leiguverðs á markaði getur til að mynda haft í för með sér hærri markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til hærri fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ákvæði eru í nýrri leigusamningum Reita sem heimila félaginu að hækka leiguverð verði verulegar breytingar á fasteignagjöldum. Félagið hefur auk þess tekið tillit til þessa við samningagerð vegna nýrra leigusamninga.

1.6.2 Vátryggingar

Félagið kaupir lögbundna bruna- og húseigendatryggingu á eignir sínar, viðbótartryggingu vegna bruna þegar virðismat eignar er hærri en sem nemur brunabótamati eignarinnar, ásamt því að tryggja eignirnar fyrir rekstrarstöðvun. Þrátt fyrir þetta er mögulegt að félagið verði fyrir tjóni sem tryggingar ná ekki yfir. Komi slíkt til myndi það hafa áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins sem og framtíðartekjur.

Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein áhrif á afkomu þess.

1.6.3 Starfsfólk

Starfsemi Reita veltur meðal annars á þekkingu, reynslu og einurð stjórnar félagsins, stjórnenda þess og annars starfsfólks. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenska fasteignamarkaðinum. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri starfsmenn hættu störfum hjá því en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu á stuttum tíma án þess að félagið stýrði þar för. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn. Það er mikilvægt fyrir félagið að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem það þarfnast.

Þótt Reitir telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er starfsemi félagsins umfangsmikil sem leiðir til þess að til staðar er sú hættta á öllum stigum rekstrarins að sviksamleg háttsemi geti átt sér stað. Til að lágmarka þessa áhættu er eftirlit haft með viðskiptum, fylgni við lög og ýmsum öðrum þáttum í starfsemi félagsins, reglulegt mat lagt á áhættu, verkferlar skipulagðir og skráðir, störf aðgreind, starfsfólk þjáfað og tryggingar keyptar þegar við á.

1.6.4 Stefnumótun

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi getur haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Hættta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annaðhvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti vegna þess að reksturinn er næmur fyrir sveiflum í efnahagslífinu sem hafa áhrif á eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Ef stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti er hættta á að reksturinn bíði skaða af. Nauðsynlegt er að félagið skilji og stýri viðskiptalegum ákvörðunum með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta.

1.6.5 Orðspor

Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, birgjum, lánardrottnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu skaða. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum þessara aðila eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Slík neikvæð umfjöllun getur til að mynda komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða aðili tengdur því er dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum eða er sakaður um slíkt. Ef orðspor eða trúverðuleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og fjármögnunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

Mikilvægt er að öryggi og gæði fasteigna félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á viðskipti við félagið og þar með á afkomu þess.

1.6.6 Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Rekstur félagsins og umsýsla krefst skilvirkra tölvukerfa og þar með eru talin bókhaldskerfi og kerfi sem halda utan um fasteignir og leigusamninga. Félagið er með samning við fáa en sterka þjónustuaðila um hýsingu og rekstur þessara kerfa þar sem ákveðið þjónustustig er tryggt. Ekki er hægt að útiloka að bilanir í kerfum félagsins eða þjónustuaðila þess hafi neikvæð áhrif á reksturinn.

1.7 Uppbygging á eignarhaldi útgefanda

Stærstu hluthafar útgefanda gætu, miðað við eignarhald sitt, tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafa. Þeir hafa einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yfirráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa félagsins. Þetta á bæði við um eignarhald útgefanda samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir breytingar sem verða vegna útboðsins. Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í félaginu er að finna í kafla 4.1 *Hluthafar*.

Núverandi og verðandi hluthafar þurfa að huga að því að eignarhald þeirra í útgefanda getur verið takmarkað af gildandi lögum og reglum. Í þessu samhengi má nefna samkeppnislög nr. 44/2005 og lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna.

Ákvæði laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna kveða á um skilyrði fyrir því að eiga fasteign á Íslandi, en sérstakar reglur gilda um aðila sem sækja réttindi sín til EES-samningsins. Aðilar utan EES þurfa leyfi dómsmálaráðaherra til að eignast, eða leigja til tiltekins lágmarkstíma, fasteign á Íslandi. Sjá nánar umfjöllun í *1.5 Uppbygging á eignarhaldi* í verðbréfalýsingu hlutabréfa dagsettri 9. október 2020.

Lög nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri takmarka einnig heimild erlendra aðila, annarra en EES-borgara, til að eignast hlutafé í félaginu eigi félagið einhver þau réttindi sem um er fjallað í lögunum, svo sem fasteignir sem teljast hafa fólgin í sér rétt til virkjunar vatnsfalla eða jarðvarma ellegar fasteignir sem lúta að orkuvinnslu eða orkudreifingu. Félagið á engin slík réttindi en eignist aðilar, aðrir en EES-borgarar, stærri eignarhlut í félaginu en heimilt er til að félagið geti farið með rétt til þeirrar starfsemi sem lögin fjalla um, takmarkar það möguleika félagsins til þess að eignast slík réttindi í framtíðinni og þar með möguleika þess til vaxtar á komandi árum.

2. STARFSEMI OG SKIPULAG

2.1 Útgefandi

<i>Lögheiti</i>	Reitir fasteignafélag hf.
<i>Viðskiptaheiti</i>	Reitir
<i>Kennitala</i>	711208-0700
<i>Lögform</i>	Hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995
<i>Eigendur</i>	Hluthafar eru 906 talsins. Fjórir aðilar eiga beint eða óbeint 5% eða stærri eignarhlut í útgefanda en þeir eru: Gildi lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður verslunarmanna, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins og Frjálsi lífeyrissjóðurinn.
<i>Útistandandi hlutafé</i>	658.476.201 hlutur, hver hlutur 1 króna að nafnverði.
<i>Eigin hlutir</i>	Engir. Samþykkt var á hluthafafundi þann 22. september 2020 að lækka hlutaféð um þá 11.380.000 hluti sem félagið hafði keypt í samræmi við endurkaupaáætlun í upphafi árs, og við útgáfu þessarar lýsingar er formleg skráning þess í ferli hjá Fyrirtækjaskrá.
<i>Heildarhlutafé</i>	669.856.201 útgefinn hlutur, hver hlutur 1 króna að nafnverði. Í samræmi við ákvörðun hluthafafundar 22. september 2020, hefur verið óskað eftir skráningu á lækkun hlutafjár félagsins í 658.476.201 hluti, og er sú skráning í lögformlegu ferli hjá Fyrirtækjaskrá Skattsins.
<i>Auðkenni hluta hjá Nasdaq verðbréfamíðlun hf.</i>	REITIR
<i>ISIN-númer</i>	IS0000020352
<i>LEI auðkenni</i>	967600GFEYNJK2W4G048
<i>Höfuðstöðvar og lögheimili</i>	Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, Ísland
<i>Heimasíða</i>	www.reitir.is ¹ .
<i>Tölvupóstfang</i>	reitir@reitir.is
<i>Símanúmer</i>	+354 575 9000

2.2 Lagaumhverfi

Útgefandi er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. 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. Sum þeirra gera félaginu skylt að afla leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda bygginga- eða framkvæmdaleyfi frá opinberum aðilum. Viðskiptavinir félagsins, lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila og þar með talið er varða húsnæði. Umfjöllun um áhættuþætti tengda því lagaumhverfi sem félagið starfar í er að finna í kafla 1.5 *Ytri áhættuþættir*.

¹ Upplýsingar á vefsetri útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

2.3 Inngangur

Félagið er sérhæft í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis á Íslandi og þá helst verslunarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis, hótélbygginga og iðnaðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu. Verðbréf útgefin af félaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Heildareignir Reita námu rúmum 151 milljörðum króna þann 30. júní 2020 og þar af var virði fjárfestingareigna 145 milljarður króna. Reitir eiga um 135 fasteignir sem telja samtals um 440.000 fermetra. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, skrifstofubyggingar við Höfðabakka 9 og Vínlandsleið ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania og skrifstofur Landspítala við Skafthlíð 24 auk Kauphallarhússins. Hótélbyggingar í eigu Reita eru m.a. Hótél Borg, Hotel Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hótél Reykjavík Natura. Reitir eiga að auki nokkrar af perlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Fjárhagsstaða félagsins er traust og var eiginfjárlutfall 29,5% þann 30. júní 2020, lánaþekja 62,7% og vaxtaþekja 2,1.

Heildartekjur Reita námu 11,7 milljörðum króna árið 2019 og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) var 7,7 milljarðar króna. Viðskiptavinir eru um 470 talsins en fjöldi leigurénta er um 700. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Flugleiðahótel ehf., íslenska ríkið og sveitarfélög með samtals um 37% tekna á fyrri árhelmingi ársins 2020. Langtímaleigusamningar og þekktur rekstrarkostnaður fasteigna hefur skilað félaginu stöðugri rekstrarafkomu undanfarið ár.

Rúmlega 90% fjárfestingareigna Reita eru tekjuberandi. Nýtingarlutfall félagsins þann 30. júní 2020 var um 94,5%.

2.4 Skipulag samstæðu og skipurit

Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf., sem er móðurfélag samstæðunnar, og níu dótturfélögum þess. Allar fasteignir samstæðu Reita eru í eigu dótturfélaga samstæðunnar og eru leigusamningar gerðir milli þeirra og viðskiptavina félagsins. 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 sem fyrirhugað er að hefji starfsemi í fasteign samstæðunnar að Laugavegi 176 á árinu 2022. Reitir stefna að því að halda fasteigninni í eignasafni félagsins til lengri tíma lítið, en selja rekstrarfélagið til traustra rekstraraðila. Að auki á móðurfélagið tvö dótturfélög sem eru óvirk, eignalaus og engin starfsemi er rekin þar. Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsmenn samstæðunnar eru 22 og starfa í móðurfélaginu sem annast alla umsýslu vegna dótturfélaganna.

Tafla 2.1: Dótturfélög útgefanda

Dótturfélag

Reitir – verslun ehf., kt. 530117-0650
Reitir – skrifstofur ehf., kt. 530117-0730
Reitir – hótél ehf., kt. 530117-0300
Reitir – iðnaður ehf., kt. 530117-0570
Reitir – þróun ehf., kt. 530117-0490
Norðurslóð 4 ehf. kt. 670492-2069
Vínlandsleið ehf., kt. 601299-6239
Reitir þjónusta ehf., kt. 550506-0920
H176 Reykjavík ehf., kt. 461219-0120
Langastétt ehf., kt. 480210-1310, eignalaus og óvirkt félag
Landsafl ehf., kt. 480210-1580, eignalaus og óvirkt félag

Forstjóri félagsins ber ábyrgð á daglegum rekstri, stýringu eignasafnsins, þróun þess og viðhaldi, samningum og öðrum samskiptum við viðskiptavini félagsins svo og fjármögnun þess. Hann er framkvæmdastjóri og eini stjórnarmaður dótturfélaganna þar sem eigna- og tekjumyndun félagsins á sér stað en líkt og fram kemur hér að framan eru dótturfélögin eigendur allra fasteigna samstæðunnar

og eru leigusamningar leigutaka gerðir við dótturfélögin. Fimm stoðsvið heyrja jafnframt undir forstjóra en það eru fjármála- og rekstrarsvið, eignasýslusvið, viðskiptasvið, þróunarsvið og lögfræðisvið. Stjórnun, fjármálaumsýsla, markaðsmál, útleiga, þjónusta við viðskiptavinum, skipulagning viðhalds og framkvæmda er unnin af starfsfólki móðurfélagsins. Öllum verklegum framkvæmdum við fasteignir samstæðunnar er útvistað svo og þáttum á borð við húsumsjón og neyðar- og öryggisþjónustu.

Fjármála- og rekstrarsvið hefur umsjón með daglegri fjármálastjórnun félagsins, fjárstýringu, bókhaldi, uppgjörum, fjármögnun, innheimtu og áætlanagerð auk eftirfylgni áætlana og áhættustýringar. Starfsmenn á sviðinu eru sjö.

Eignasýslusvið hefur umsjón með gerð viðhalds- og framkvæmdaáætlana og rekstrarkostnaði bygginga. Sviðið tryggir fagleg vinnubrögð og gerir tillögur að fyrirbyggjandi viðhaldsverkefnum. Sviðið hefur umsjón með útvistun verklegra framkvæmda og húsumsjónar. Sviðið sinnir einnig utanumhaldi vegna sameigna, húsfélaga og svæðisfélaga. Starfsmenn á sviðinu eru fjórir.

Viðskiptasvið hefur umsjón með viðskiptaþjónustu, markaðssetningu og sölu og leggur mat á fjárfestingarkosti. Starfsmenn á sviðinu eru fjórir.

Þróunarsvið hefur umsjón með þróunarverkefnum félagsins, skipulagsmálum vegna þeirra sem og framkvæmdaráætlunum og verkefnastjórnun. Starfsmenn á sviðinu eru þrír.

Lögfræðisvið hefur umsjón með öllum lögfræðilegum málefnum er varða félagið, þar með talið gerð leigusamninga, mögulegum ágreiningsmálum, stjórnarháttum, félagaréttarlegum málefnum, regluvörslu og samskiptum við eftirlitsaðila á fjármála- og verðbréfamarkaði. Þrír starfsmenn eru á sviðinu.

2.5 Eignasafn

2.5.1 Fjárfestingareignir félagsins

Eignasafn Reita telur um 135 eignir á um 440 þúsund fermetrum. Eignasafn Reita er með sterkum kjarna og góðri dreifingu eigna.

Eignasafnið er fjölbreytt hvort sem litið er til tegundar húsnæðis, staðsetningar eða tegundar leigutaka. Er því í meginráttum skipt í verslunarhúsnæði, skrifstofueignir, hótél og iðnaðarhúsnæði auk þróunareigna og endurspeglar skipting eigna milli dótturfélaga í samstæðunni það. Vegna fjölda og fjölbreytileika er áhætta tekjuflæðis eignasafnsins töluvert dreifð. Stærstur hluti eignasafns Reita er á eftirsóknarverðum stöðum innan höfuðborgarsvæðisins. Fjölbreytt úrval fasteigna gerir Reitum kleift að bjóða fjölbreyttar lausnir fyrir viðskiptavinum sína hvað varðar staðsetningu, tegund húsnæðis og stærð. Starfsfólk Reita býr yfir mikilli reynslu og þekkingu þegar kemur að vali á atvinnuhúsnæði, umsjón með endurbótum og samningagerð vegna reksturs fasteigna. Reitir taka virkan þátt í aðlögun húsnæðis að þörfum viðskiptavina. Boðið er upp á ráðgjöf hvað varðar endurbætur og breytingar á húsnæði. Nánari upplýsingar um eignasafnið er að finna í Eignasafnsskýrslu Reita frá 30.6.2020 sem er felld inn í lýsingu þessa með tilvísun.

Reitir fengu fjármálaráðgjöf Deloitte ehf. (hér eftir „Deloitte“) til að reikna út samanlagt virði þeirra fasteigna sem eru lagðar fram sem tryggingar innan tryggingafyrirkomulagsins miðað við lok september 2019. Niðurstaða Deloitte ehf. var að útreiknað virði eignasafnsins, sem er til tryggingar, að viðbættu bókfærðu virði byggingaréttar væri 154,2 ma.kr. sem er 12,8 ma.kr. hærra en bókfært virði þeirra í lok september 2019. Deloitte ehf. lagði ekki mat á virði byggingaréttar og studdist þar af leiðandi við bókfært virði þeirra. Forsendur virðisútreiknings miða við að horft sé á eignasafnið sem eina heild og er niðurstöðunni ekki ætlað að endurspeglar virði einstakra eigna. Skýrsla Deloitte er felld inn í lýsingu þessa með tilvísun og má finna á eftirfarandi slóð:

<https://www.reitir.is/static/files/SkuldabrefaFjarmognun/deloitte-virdisuttreikningur-fasteigna-undir-almennu-tryggingafyrirkomulagi-m.v.-30.9.2019.pdf>. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu frá því skýrsla Deloitte ehf. kom út, og má þar helst nefna sölu á eignum fyrir um 3.681 m.kr. og kaup á eignum fyrir um 362 m.kr.

2.5.2 Viðhald fjárfestingareigna og endurnýjun þeirra

Áætlað er að gjaldfærður viðhaldskostnaður félagsins nemi að meðaltali 0,5% af verðmæti eignasafnsins á ári. Er það í samræmi við viðhaldsáætlun félagsins þar sem viðhaldspörf hverrar fasteignar til 30 ára er áætluð. Árlegur gjaldfærður viðhaldskostnaður Reita 2017-2019 nam 0,4-0,5% af bókfærðu virði fjárfestingareigna í lok viðkomandi árs.

Viðhaldsáætlun Reita nær til hjúpflatar bygginga, lóða þeirra og stofnbúnaðar kerfa svo sem vatnsúðakerfa snjóbræðslukerfa, loftræstikerfa og þess háttar. Viðhaldsáætlunin byggist í grunninn á magntöku og viðmiðum verkfræðistofa um endingartíma byggingarefna og nauðsynlega tíðni viðhalds mismunandi byggingarefna. Byggingahlutar eru skilgreindir eftir tegundum, brotnir niður í efnis- og vinnuliði og tengdir verðlagi svo uppfæra megi áætlunina með einföldum og öruggum hætti. Áætlanagerð félagsins um viðhald hefur verið tekin út af óháðri verkfræðistofu án verulegra athugasemda.

Einnig er gerð áætlun um kostnað vegna endurnýjunar leigusamninga sem nær til innréttinga og búnaðar leiguhúsnæðis. Í leigusamningum félagsins er viðhaldi almennt skipt á þá vegu að félagið beri ábyrgð á öllu viðhaldi fasteigna utanhúss auk viðhalds stofnlagna en leigutakar sjá um viðhald innanhúss. Þannig er til dæmis viðhald útveggja, þaks, glugga og útidyra almennt á ábyrgð leigusala en leigutakar bera ábyrgð á viðhaldi innréttinga, innihurða, tækja, búnaðar og fleira. Til eru undantekningar í samningum félagsins sem leggja ríkari skyldur á leigutaka eða leigusala. Algengt er að endurbætur eða viðhaldsverkefni séu unnin á húsnæði í tengslum við endurnýjanir á leigusamningum eða við upphaf nýs leigusamnings. Ef gæði húsnæðisins eru aukin taka leigugreiðslur iðulega mið af því.

Ábyrgð á utanumhaldi vegna viðhalds eigna er skipt á verkefnastjóra á eignaumsýslusviði. Þeir endurskoða viðhaldsáætlun hverrar eignar eftir því sem viðhaldi er sinnt og reglulegar úttektir eru gerðar að minnsta kosti árlega. Aukinheldur er miðað við að ástand hverrar byggingar og viðhaldspörf næstu ára sé metin af utanaðkomandi fagaðila á að lágmarki tíu ára fresti.

Öllum verklegum framkvæmdum og þar með talið viðhaldsverkefnum hjá félaginu er útvistað. Almennt leita Reitir tilboða hjá nokkrum aðilum vegna viðhaldsverkefna en þó eru undantekningar ef um minniháttar eða sérhæfð verkefni er að ræða.

2.5.3 Grænar áherslur

Reitir telja starfsemi sína ekki hafa teljandi neikvæð umhverfisáhrif og er ekki með nein umhverfisleyfi í gildi. Framkvæmdir á vegum félagsins hafa almennt ekki neikvæð umhverfisáhrif að mati félagsins.

Félagið hefur tekið markviss skref í umhverfismálum að undanfögnu og má í því sambandi nefna ákvörðun félagsins að ráða umhverfisverkfræðing til að halda utan um þennan stóra og mikilvæga málaflokk.

Þá hefur félagið tekið ákvörðun um að láta umhverfisvotta yfirstandandi skipulagsvinnu, bæði vegna uppbyggingar á Orkureit við Suðurlandsbraut og vegna nýs atvinnukjarna í landi Blikastaða í Mosfellsbæ. Umhverfisvottun umræddra verkefna verður samkvæmt BREEAM Communities matskerfinu en BREEAM vottun skipulags felur í sér að hugað er að sjálfbærum áherslum í skipulagsvinnunni strax í upphafi með það fyrir augum að lágmarka neikvæð áhrif uppbyggingar og byggðar á umhverfið. Þá verður með vottuðu skipulagi einfaldara að votta byggingarnar sjálfar síðar þegar og ef ákvörðun verður tekin um slíkt. Félagið lauk einnig við endurinnréttingu skrifstofuhúsnæðis fyrir Umhverfisstofnun sem leigir húsnæði að Suðurlandsbraut 24 en þar er um að ræða fyrstu Svansvottuðu framkvæmdina á Norðurlöndum fyrir atvinnuhúsnæði (Nordic Eco Label).

Reitir vilja hafa forystu í mótun umhverfisvitundar í íslensku atvinnulífi og er markmið grænna leigusamninga sem félagið býður upp á að miðla þeirri reynslu til viðskiptavina og hvetja þá til að gera vistvænar breytingar í rekstri húsnæðis til hagsbóta fyrir þá og fyrir umhverfið. Frá því að fyrsti græni leigusamningurinn var undirritaður árið 2013 hafa fjölmargir slíkir samningar fylgt í kjölfarið við aðra leigutaka Reita. Einnig má nefna metnaðarfulla umhverfisstefnu Kringlunnar, Græn spor Kringlunnar, sem miðar m.a. að aukinni flokkun sorps og minni notkun vatns og orku. Reitir eru einnig meðal stofnaðila Grænnar byggðar (Green Building Council Iceland) sem er samstarfsvettvangur um vistvæna þróun manngerðs umhverfis á Íslandi, og Votlendissjóðsins, en hann stuðlar að endurheimt votlendis og draga með því úr losun gróðurhúsalofttegunda.

2.6 Starfsfólk

Hjá Reitum starfar kraftmikið og framsækið fólk með jákvæðni, fagmennsku og samvinnu að leiðarljósi í öllum samskiptum sín á milli, við viðskiptavini og aðra hagsmunaaðila. Starfsmenn félagsins eru 22. Forstjóri ber ábyrgð á mannauðsstjórnun og leggur félagið áherslu á fræðslumál og símenntun. Starfsfólki er reglulega boðið að sækja námskeið til að auka persónulega hæfni og færni í starfi.

Félagið hefur sett sér stefnu um samfélagslega ábyrgð sem gildir fyrir starfsfólk og stjórn. Í henni felst meðal annars að félagið stuðlar að sjálfbærri þróun, virðir í öllu lög og reglur og ætlast til hins sama af öllum viðskiptavinum sínum, leitast við að skapa sameiginlegt virði fyrir alla hagsmunaaðila og samfélagið í heild og leggur áherslu á að draga úr hugsanlega skaðlegum áhrifum af starfsemi sinni.

Verkferlar, vinnuleiðbeiningar eða gátlistar hafa verið skráðir í rekstrarhandbók fyrir öll helstu verkefni sem unnin eru af Reitum. Í þeim er tilgreindur ábyrgðaraðili og framkvæmdaraðili en starfsfólk er hvatt til að skrá athugasemdir og stöðugt er leitað leiða til að bæta vinnulag. Lögð er áhersla á gátlista og eru reglur takmarkaðar við það sem er nauðsynlegt þannig að ráðdeild og reynsla starfsfólks fái notið sín. Verkferlarnir eru aðgengilegir starfsfólki á vefsvæði sem aðgengi er að utan skrifstofunnar. Verkferlar eru endurskoðaðir eftir þörfum, að minnsta kosti árlega.

Starfslýsingar eru fyrirliggjandi fyrir flest störf og er farið yfir þær árlega með frammistöðumati í starfsmannasamtali. Árleg starfsmannasamtöl eru jafnframt formlegur vettvangur fyrir markmiðasetningu og endurgjöf en kjör starfsfólks taka mið af ábyrgð og frammistöðu hvers og eins. Mikil áhersla er lögð á innri upplýsingamiðlun hjá Reitum og er starfsfólk félagsins vel upplýst um stefnu, markmið, árangur og framtíðarsýn félagsins á hverjum tíma. Stöðugt er unnið að því að bæta upplýsingamiðlun og endurgjöf. Starfsfólk hefur tekið virkan þátt í úrbótaverkefnum, stefnumótun og markmiðasetningu innan sinna sviða.

Gildandi starfskjarastefna útgefanda var samþykkt á aðalfundi hans þann 10. mars 2020.

2.7 Almenna tryggingafyrirkomulagið

Allir þegar útgefnir skuldabréfaflokkar útgefanda (einnig „skuldabréfin“) og lánasamningarnir við Íslandsbanka hf. og Landsbankann hf. (einnig „lánasamningarnir“) falla undir svokallað almennt tryggingafyrirkomulag og eru með sambærilegum skilmálum. Samanlagt nema lán innan fyrirkomulagsins um 98% af öllum vaxtaberandi skuldum félagsins. Lán að fjárhæð 1.354 m.kr. falla utan almenna tryggingafyrirkomulagsins en eru tryggð með 1. veðrétti á eignum sem eru innan almenna tryggingafyrirkomulagsins.

Reitir fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfanna og lántaki þeirra fjármögnunarskjala sem falla undir fyrirkomulagið. Allir kröfuhafar fjármögnunarskjala sem njóta trygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu hafa gerst aðilar að tilteknum veðsamningi og tryggingarbréfum sem tiltaka meðal annars þær eignir sem veðsettar eru skv. tryggingafyrirkomulaginu og veðhafasamkomulagi sem kveður meðal annars á um að allir kröfuhafar innan fyrirkomulagsins njóti jafns réttar hvað varðar tryggingasafnið, sérstakar heimildir til breytinga á eignum undir því, kröfuhafafundi og hvernig skuli gengið að veðum komi til gjaldfellingar.

Til tryggingar réttum efdum skuldbindinga innan tryggingafyrirkomulagsins veita veðsalar, dótturfélagin Reitir – skrifstofur ehf., Reitir – verslun ehf., Reitir – hótél ehf., Reitir – iðnaður ehf., Reitir – þróun ehf., Norðurslóð 4 ehf. og Vínlandsleið ehf., veð í eignum sínum á hverjum tíma í samræmi við ákvæði tryggingabréfanna. Eignasafnið, sem myndar tryggingasafnið, er skilgreint í tryggingarbréfunum og inniheldur tilgreindar fasteignir, hluti í tilgreindum dótturfélögum, fjárkröfur útgefanda á hendur dótturfélagunum og tilgreinda bankareikninga og verðbréfareikninga og innstæður þeirra.

Tryggingarbréfunum var þinglýst á 1. veðrétt hinna tilgreindu fasteigna nema á tilteknum fasteignum þar sem þau njóta síðari veðréttar með uppfærslurétti á eftir eldri fjármögnun í dótturfélögum. Stofnað hefur verið til handveðs í hlutum dótturfélaganna, fjárkröfum útgefanda á hendur dótturfélögum, ákveðnum bankareikningum og verðbréfareikningum. Þinglýst frumrit tryggingarbréfanna eru í vörslu veðgæsluaðila í samræmi við veðhafasamkomulag (samanber hér á eftir).

Reitir hafa heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl eða stofna til nýrrar lántöku með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum, nýjum flokki eða lánasamningi við þriðju aðila, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki fjárhagskvöð um lánabekju í veðhafasamkomulaginu. Reitir hafa einnig heimild til að breyta eignum undir tryggingasafninu svo lengi sem fjárhagskvöðin heldur og ekki er bætt við tegundum eigna sem ekki eru heimilaðar í tryggingabréfunum.

Nýti einhverjir lánardrottna gjaldfellingarheimildir sínar og vilja ganga að þeim tryggingum sem fyrir kröfum þeirra eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu skulu umsjónarmenn þeirra tilkynna það til veðgæsluaðila og leggja fram tillögu um þær aðgerðir sem þeir vilja grípa til og heimilar eru samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins. Samkvæmt því er hvers konar fullnusta veða háð samþykki 2/3 hluta lánardrottna miðað við fjárhæðir. Ef samþykki liggur fyrir um að ganga að veðum í samræmi við

framansagt getur veðgæsluaðili, í samræmi við ákvarðanir kröfuhafafundarins þar um, gengið að veðandlaginu með sölu þess á nauðungarsölu án undangengins dóms, samkomulags eða annarra ráðstafana, leyst til sín veðandlagið eða látið selja það í almennri sölu.

Í tengslum við tryggingafyrirkomulagið er skipaður sérstakur veðgæsluaðili en að auki er skipaður sérstakur umsjónaraðili fyrir hvern hóp lánardrottna innan fyrirkomulagsins.

Íslög ehf., kt. 690312-1150 og PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139 sinna sameiginlega því hlutverki að vera veðgæsluaðili. Hlutverk veðgæsluaðila er meðal annars að gæta hagsmuna veðhafanna til jafns og varðveita frumrit veðsamningsins og tryggingabréfanna, hafa eftirlit með að veðsetningarhlutfall (lánaþekja) sé í samræmi við skilmála veðhafasamkomulagsins, hafa umsjón með breytingum á tryggingasafninu, veðsölum og veðhöfum ásamt því að boða til funda að beiðni umsjónaraðila og/eða útgefanda vegna atkvæðagreiðslu um tiltekin atriði samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins og/eða úrræði komi til gjaldfellingar skulda sem tryggðar eru með tryggingasafninu.

Umboðsmaður hefur verið skipaður sameiginlega fyrir alla skuldabréfaeigendur skuldabréfanna í samræmi við ákvæði þjónustusamnings við umboðsmann skuldabréfaeigenda. Gagnir LOGOS lögmansþjónusta slf., kt. 460100-2320, því hlutverki samkvæmt þjónustusamningnum. Til viðbótar verða aðrir lánardrottnar innan tryggingafyrirkomulagsins að skipa sér umboðsmann og sinna núverandi lánardrottnar sjálfir því hlutverki gagnvart sínum lánasamningum.

Hlutverk umboðsmanna lánardrottna er meðal annars að koma fram fyrir hönd lánardrottna í öllum samskiptum við útgefanda og veðgæsluaðila er snúa að tryggingafyrirkomulaginu. Þeir skulu einnig taka á móti upplýsingum frá félaginu, þ.á m. staðfestingarskírteini, vegna fjárhagslegra kvaða og yfirfara allar upplýsingar til að leggja mat á hvort atvik er opna fyrir gjaldfellingarheimildir hafi átt sér stað.

Fjárhagsleg skilyrði sem gerð eru til félagsins í skuldabréfinu og lánasamningunum snúa að lánaþekju sem ekki má vera hærri en 70%, vaxtaþekju sem ekki má vera lægri en 1,5 og eiginfjárhlutfalli sem skal að lágmarki nema 25% fyrir samstæðuna í heild. Fjárhagsleg skilyrði eru mæld ársfjórðungslega í tengslum við birtingu árs- og árshlutareikninga félagsins og uppfylli útgefandi ekki fjárhagslegu skilyrðin verður gjaldfellingarheimild virk.

Skuldabréfin hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og í tengslum við töku þeirra til viðskipta birtir útgefandi grunnlýsingu undir heitinu Grunnlýsing Reita sem samanstendur af útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu skuldabréfanna þar sem skilmálum skuldabréfanna er nánar lýst. Þar koma meðal annars fram upplýsingar um gjaldfellingarheimildir og sérstök skilyrði. Framangreind lýsing er birt á vefsíðu Reita á eftirfarandi vefslóð:

<https://www.reitir.is/fjarfestayfirlit/skuldabrefafjarmognun>.

Óháð verðmat á veðsettum fasteignum innan tryggingafyrirkomulagsins

Reitir fengu Deloitte til að reikna út samanlagt virði þeirra fasteigna sem eru lagðar fram sem tryggingar innan tryggingafyrirkomulagsins miðað við lok september 2019. Nánari upplýsingar um sérfræðiskýrslu Deloitte er að finna í kafla 2.5.1 *Fjárfestingareignir félagsins* og sérfræðiskýrslan er felld inn í lýsingu þessa með tilvísun, sjá eftirfarandi vefslóð:

<https://www.reitir.is/static/files/SkuldabrefaFjarmognun/deloitte-virdisuttreikningur-fasteigna-undir-almennu-tryggingafyrirkomulagi-m.v.-30.9.2019.pdf>.

3. STJÓRN, FRAMKVÆMDASTJÓRN OG ENDURSKOÐENDUR

3.1 Stjórn útgefanda

Stjórn félagsins starfar í samræmi við starfsreglur stjórnar og setur undirnefndum sínum, endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd einnig starfsreglur. Þá hefur stjórn sett starfsreglur fyrir tilnefningarnefnd sem starfar í aðdraganda hluthafafunda þar sem stjórnarkjör er á dagskrá, og eru þær starfsreglur samþykktar á hluthafafundi í félaginu. Stjórnin hefur ákvarðað hlutverk, gildi og stefnu félagsins ásamt því að setja félaginu aðrar stefnur svo sem um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og starfskjarastefnu, en þær eru báðar einnig staðfestar af aðalfundum í félaginu. Stjórn hefur að auki sett félaginu fjárfestingastefnu, upplýsingastefnu og stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð og eru fjárfestar hvattir til að kynna sér efni þessara stefna ásamt samþykktum, starfsreglum og stjórnarháttayfirlýsingu, en þær eru allar birtar á vefsíðu útgefanda á slóðinni:

<https://www.reitir.is/is/reitir/um-felagid/stjornarhaettir>. Á vefsíðu útgefanda er jafnframt að finna gildandi samþykktir félagsins, stefnu varðandi samfélagslega ábyrgð, fjárfestingarstefnu, upplýsingarstefnu og stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa.

Formaður stjórnar

Þórarinn V. Þórarinsson hrl., fæddur 1954, tók sæti í stjórn Reita fasteignafélags árið 2009. Þórarinn hefur starfað sem hæstaréttarlögmaður síðan 2002 og starfar á eigin lögmannsstofu, Advocatus slf. Þórarinn var framkvæmdastjóri Vinnuveitendasambands Íslands á árunum 1986 til 1999 og forstjóri Símans frá 1999-2001. Hann er meðstjórnandi í Líflandi ehf., Nesbúeggjum ehf., Grana ehf. og Forsa ehf.

Hlutafjáreign í Reitum er 74.186 hlutir. Þórarinn er óháður félaginu og stórum hluthöfum þess og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins, samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Starfsstöð Þórarins er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Stjórnarmenn

Martha Eiríksdóttir, fædd 1957, tók sæti í stjórn Reita árið 2013 og er nú varaformaður stjórnar. Martha er framkvæmdastjóri og óháður stjórnarmaður. Hún lauk B.Ed. prófi frá Kennaraháskóla Íslands 1981 og Cand.Oecon prófi frá Háskóla Íslands 1987. Martha situr í stjórn Olíudreifingar ehf., Farice ehf., Ísfells ehf. og fleiri félaga.

Thomas Möller, fæddur 1954, var kosinn í stjórn Reita árið 2015. Thomas er hagverkfræðingur og MBA og starfar sem ráðgjafi og stundakennari. Hann er stjórnarmaður í Íslandspósti ohf. og Consultis ehf.

Kristinn Albertsson, fæddur 1965, tók sæti í stjórn Reita árið 2017. Hann er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og hefur starfað sem fjármálastjóri Samskipa samstæðunnar síðan 2007. Hann situr í stjórnnum ýmissa dótturfélaga Samskipa og skyldra félaga.

Sigríður Sigurðardóttir, fædd 1966, tók sæti í stjórn Reita árið 2019. Hún er arkitekt með Dipl. Ing. gráðu frá Þýskalandi. Hún hefur víðtæka reynslu af stjórnun og af skipulags- og framkvæmdaverkefnum. Sigríður starfar sem sviðsstjóri Nýs Landspítala ohf. og situr í stjórn Reiknis ehf., Frostaskjólts ehf., SÁR ehf. og Víðju ehf.

Ofangreindir stjórnarmenn eiga enga hluti í félaginu og eru óháð félaginu og stórum hluthöfum þess og hafa þeir engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins, samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Starfsstöð þeirra er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

3.2 Framkvæmdastjórn

Forstjóri

Guðjón Auðunsson, fæddur 1962, hefur starfað sem forstjóri útgefanda frá árinu 2010. Hann er með Cand. Merc. í alþjóðahagfræði og markaðsfræði frá Aalborg Universitets Center, 1989, B.Sc. í hagfræði frá Aalborg Universitets Center, 1987. Guðjón starfaði sem framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs N1 hf. og forverum þess 2002-2010, var framkvæmdastjóri Samvinnuferða Landsýnar hf. 2000-2001,

framkvæmdastjóri Landsteina Strengs hf. 1999-2000, og sinnti eftirfarandi störfum hjá Eimskipafélagi Íslands hf.: framkvæmdastjóri Eimskips í Hamborg 1997-1999, framkvæmdastjóri Eimskips í Bandaríkjunum 1996-1997, markaðsstjóri 1994-1996, aðstoðarframkvæmdastjóri innflutningsdeildar 1993-1994 og verkefnastjóri 1991-1993. Guðjón var lektor við Viðskiptaháskólann á Bifröst 1989-1991 og hefur hann áður setið í stjórn Bílaleigu Kynnisferða ehf., Fs12345 ehf., LIO12 ehf., SBK ehf., Ferðaskrifstofu Kynnisferða ehf. og Hóperða Kynnisferða ehf. og var í varastjórn Vatnsdals ehf. Guðjón er nú stjórnarformaður Rekstrarfélags Kringlunnar og situr í stjórn dótturfélaga útgefanda sem eini stjórnarmaður og framkvæmdastjóri, þ.e. Reita - skrifstofa ehf., Reita - verslunar ehf., Reita - hótela ehf., Reita - iðnaðar ehf., Reita – þróunar ehf., Reita þjónustu ehf., Vínlandsleiðar ehf., Norðurslóðar 4 ehf. og H176 Reykjavík ehf., Hann situr einnig í stjórn félagsins Gjörð fjárfestingafélag. Aðsetur Guðjóns er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Staðgengill forstjóra og framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs

Einar Þorsteinsson, fæddur 1978, hefur starfað sem framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs Reita frá 2009. Einar er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2001 og próf í verðbréfafræðingum frá 2004. Hann vann sem fjárfestingarstjóri hjá Stoðum hf. 2005-2008, sérfræðingur hjá fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. og greiningu Íslandsbanka 2002-2005. Einar sat áður í stjórn og framkvæmdastjórn BG fasteigna ehf. og var stjórnarmaður í Negotium hf. og varamaður í stjórn Hver 01 Holding ehf. Einar situr nú í stjórn Löngustéttar ehf. og Landsafls ehf., auk þess sem hann er varamaður í stjórn dótturfélaga útgefanda, þ.e. Reita - skrifstofa ehf., Reita - verslunar ehf., Reita - hótela ehf., Reita - iðnaðar ehf., Reita – þróunar ehf., Reita þjónustu ehf., Vínlandsleiðar ehf., Norðurslóðar 4 ehf. og H176 Reykjavík ehf. Aðsetur Einars er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Framkvæmdastjóri eignaumsýslusviðs

Andri Þór Arinbjörnsson, fæddur 1982, hóf störf hjá Reitum árið 2011, að loknu BS prófi í byggingartækni frá HR. Andri sat í stjórn Vistbyggðaráðs á árunum 2015-2017. Aðsetur Andra er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs

Arna Grímsdóttir, fædd 1979, hóf störf hjá Reitum 2007. Arna lauk Cand.Jur. prófi frá Háskóla Íslands árið 2007 og fékk málflytningarréttindi fyrir héraðsdómi árið 2010. Arna hefur auk þess réttindi til sölu fasteigna, skipa og fyrirtækja. Arna hefur verið stjórnarformaður UN Women á Íslandi frá árinu 2017, stjórnarmaður í félagi fyrirtækjalögfræðinga á árunum 2016-2020, stjórnarmaður í Akta sjóðum hf. frá árinu 2015, þar af stjórnarformaður á árunum 2015-2020 og stjórnarmaður í Straumi sjóðum hf. á árunum 2014 til 2015. Arna var einnig varaformaður Knattspyrnufélagsins Vals á árunum 2013 til 2014 og stjórnarmaður í aðalstjórn Knattspyrnufélagsins Vals á árunum 2011 til 2013. Aðsetur Örnur er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Tilkynt hefur verið um að Arna láti af störfum hjá Reitum þann 31. desember nk., en við starfi framkvæmdastjóra lögfræðisviðs tekur þá Ragnheiður Margrét Ólafsdóttir sem nú starfar sem lögmaður hjá útgefanda og gegnir starfi regluvarðar hjá félaginu. Ragnheiður lauk Cand.Jur. prófi frá Háskóla Íslands á árinu 1998, starfaði hjá Hugverkastofunni frá 1998 – 2000 og á LEX lögmannsstofu frá 2000 – 2014 þar sem hún var einn meðeigenda frá árinu 2004. Ragnheiður er lögmaður með réttindi til málflytninga fyrir héraðsdómstólum, Landsrétti og Hæstarétti. Aðsetur Ragnheiðar er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Framkvæmdastjóri þróunarsviðs

Friðjón Sigurðarson, fæddur 1978, hóf störf hjá Reitum árið 2013. Friðjón hefur lokið M.Sc. prófi í verkfræði frá DTU í Danmörku og B.Sc í umhverfis- og byggingarverkfræði frá HÍ. Friðjón býr að rúmlega 20 ára reynslu af fasteignapróun, fjárfestingum, skipulagsmálum og byggingarframkvæmdum. Friðjón var áður forstöðumaður framkvæmda hjá Þyrpingu hf. þróunarfélagi á árunum 2006-2009, verkefnastjóri í fyrirtækjaráðgjöf hjá Auði Capital á árunum 2009-2011 og framkvæmdastjóri viðskiptasviðs Reita árin 2014-2016. Friðjón situr í stjórn Fasteignaumsýslunnar ehf. (eigin fjárfestingar) og Skeifunnar 13A ehf. f.h. Reita. Aðsetur Friðjóns er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Framkvæmdastjóri viðskiptasviðs

Kristófer Þór Pálsson, fæddur 1981, hóf störf hjá Reitum árið 2016. Kristófer hefur lokið B.Sc. prófi í viðskiptafræðum frá Háskólanum í Reykjavík og prófi í verðbréfamiðlun. Kristófer gegndi stöðu forstöðumanns á fjárfestingabankasviði Arion banka hf. á árunum 2012-2016. Aðsetur Kristófers er hjá Reitum fasteignafélagi hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

3.3 Hæfi

Stjórnarmenn og framangreindir stjórnendur hafa á síðastliðnum fimm árum ekki verið sakfelldir vegna svikamála og ekki verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðilar að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá einhverjum útgefanda né heldur sætt opinberri ákæru eða viðurlögum lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsaðila á tímabilinu. Þeir hafa ekki verið framkvæmdastjórar, stjórnendur eða umsjónarmenn fyrirtækja sem hafa orðið gjaldþrota eða farið í skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

3.4 Aðrar upplýsingar um stjórn, stjórnendur og yfirstjórn

Ragnheiður Margrét Ólafsdóttir lögmaður hjá útgefanda er regluvörður útgefanda, og er Einar Þorsteinsson, staðgengill forstjóra og framkvæmdastjóra fjármála- og rekstrarsviðs, staðgengill regluvarðar. Hafa þau gegnt þeim stöðum frá því útgefandi fékk hlutabréf sín fyrst skráð á markað í apríl 2015. Regluverði er falið að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt hjá útgefanda.

Hjá stjórnarmönnum útgefanda og framangreindum aðilum í yfirstjórn hans eru engir hagsmunarákstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og/eða stjórnenda útgefanda.

3.5 Tengdir aðilar

3.5.1 Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi útgefanda, dótturfélög hans, stjórnarmenn, forstjóri og framkvæmdastjórar og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Skilgreining þessi er byggð á alþjóðlegum reikningskilastaðli IAS24.

3.5.2 Viðskipti við tengda aðila

Viðskipti við tengda aðila á tímabilinu frá 31. desember 2019 eru óverulegur þáttur í starfsemi útgefanda utan launagreiðslna til stjórnarmanna, forstjóra og framkvæmdastjóra félagsins. Viðskipti útgefanda við tengda aðila frá 31. desember 2019 til dagsetningu lýsingar þessarar eru þannig að kaup nema samtals 270.282.607 kr. og sala nemur samtals 62.374.498 kr. Viðskiptin eru tekin úr bókhaldi útgefanda og eru hvorki endurskoðuð né könnuð.

3.6 Endurskoðendur

Í samþykktum útgefanda, 22. gr., er kveðið á um það að á aðalfundi hans skuli kjósa endurskoðanda eða endurskoðunarfélag fyrir útgefanda. Endurskoðandi skal samkvæmt samþykktum endurskoða reikninga útgefanda og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsfólks útgefanda. Starfsár og reikningsár er almanaksárið og skal stjórnin hafa gengið frá ársreikningi a.m.k. 21 degi fyrir aðalfund. Kveðið er á um hæfnisskilyrði og kjörgengi endurskoðenda í lögum.

Endurskoðandi útgefanda er kjörinn Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík frá 12. mars 2019. Jóhann Unnsteinsson, löggiltur endurskoðandi annast endurskoðun reikninga útgefanda og endurskoðaði og áritaði hann ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2019. Er Jóhann í félagi löggiltra endurskoðenda. Engir hlutir í útgefanda eða tengdar afleiður eru í eigu Ernst & Young ehf. eða fulltrúa þeirra sem annast endurskoðun útgefanda.

4. HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ

4.1 Hluthafar

Í hlutaskrá útgefanda eru skráðir 906 aðilar í lok dags þann 8. október 2020.

Tafla 4.1: Hlutaskrá útgefanda m.v. lok dags þann 8. október 2020

Hluthafi	Tegund fjárfestis	Fjöldi hluta	Hlutfallsleg eign
Gildi – lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	114.860.289	17,15%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	Lífeyrissjóður	90.443.807	13,50%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	Lífeyrissjóður	67.890.000	10,14%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	Lífeyrissjóður	38.026.899	5,68%
Stapi lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	24.941.571	3,72%
Birta lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	24.269.901	3,62%
Landsbankinn hf.	Fjármálastofnun	18.816.997	2,81%
Festa lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	18.768.406	2,80%
Brimgarðar ehf.	Eignarhaldsfélag	18.708.516	2,79%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	Lífeyrissjóður	18.474.840	2,76%
10 stærstu samtals		435.201.226	64,97%
Global Macro Absolute Return Ad	Fjárfestingasjóður	15.302.713	2,28%
Kvika banki hf.	Fjármálastofnun	15.112.498	2,26%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	Lífeyrissjóður	12.922.761	1,93%
Arion banki hf.	Fjármálastofnun	12.074.917	1,80%
Almenni lífeyrissjóðurinn	Lífeyrissjóður	9.722.650	1,45%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna	Lífeyrissjóður	8.927.971	1,33%
Lífsverk lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	8.905.102	1,33%
Landsbréf – úrvalsbréf	Fjárfestingasjóður	8.135.512	1,21%
Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	Lífeyrissjóður	6.792.330	1,01%
Global Macro Portfolio	Fjárfestingasjóður	6.661.681	0,99%
20 stærstu samtals		539.759.361	80,56%
Aðrir hluthafar samtals		118.716.840	17,74%
Útistandandi hlutir samtals		658.476.201	98,30%
Reitir fasteignafélag hf.	Eigin hlutir	11.380.000	1,70%
Útgefnir hlutir samtals		669.856.201	100,00%

Stærsti hluthafi útgefanda er Gildi – lífeyrissjóður sem fer með 17,15% eignarhlut. Annar stærsti hluthafi útgefanda er Lífeyrissjóður verzlunarmanna sem fer með 13,5% eignarhlut. Þriðji stærsti hluthafi útgefanda er Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (einnig „LSR“) A-deild með 10,14%, og B-deild með 2,76%, samtals 12,9% eignarhlut í útgefanda. Fjórði stærsti hluthafi útgefanda er Frjálsi lífeyrissjóðurinn með 5,68% eignarhlut.

Aðrir hluthafar samanstanda af lífeyrissjóðum, verðbréfasjóðum, eignarhaldsfélögum, fjárfestingarfélögum og einstaklingum. Þessir hluthafar fara með undir 5% beinan hlut í útgefanda sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yferráðum í útgefanda. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

4.2 Hlutfé og réttindi hluthafa

Útgefið hlutfé Reita fasteignafélags hf. nemur 658.476.201 krónum og er hver hlutur í útgefanda 1 króna að nafnverði. Eigin hlutir félagsins eru engir eftir að samþykkt var á hluthafafundi félagsins þann 22. september 2020 að lækka hlutféð um þá eigin hluti sem félagið hafði keypt samkvæmt endurkaupaáætlun í byrjun ársins, eða um 11.380.000 hluti. Er skráning lækkunarinnar nú í formlegu ferli hjá Fyrirtækjaskrá við útgáfu þessarar lýsingar. Allir útgefnir hlutir hafa þegar verið greiddir, tilheyra sama flokki og eru jafn rétt háir. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum hans á hverjum tíma. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda.

Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum.

Hlutabréf fyrir eignarhlutum í útgefanda eru gefin út rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. Eignarskráning rafbréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríki um eignarrétt að rafbréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst í verðbréfamiðstöð. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamiðstöð hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni.

Eigandi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema hluturinn hafi verið skráður á hans nafn í hlutaskrá útgefandans í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar. Eigendur hlutanna eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum, fá greiddan arð frá útgefanda, hafa forkaupsrétt að aukningarhlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot þess í samræmi við hlutfjáreign nema lög og samþykktir kveði á um aðra skipan. Ekki má skylda hluthafa til að sæta innlausn hlutar síns nema til komi heimild samkvæmt lögum.

4.2.1 Atkvæðisréttur

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í útgefanda. Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutfélag. Á hluthafafundi ræður einfaldur meirihluti atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum eða samþykktum útgefanda. Verði atkvæði jöfn telst tillaga fallin. Í samræmi við 24. gr. samþykta útgefanda má breyta samþykktum á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða svo og með samþykki hluthafa sem ráða að minnsta kosti 2/3 þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutfélagalögum eða samþykktum útgefanda.

Stjórn útgefanda stýrir öllum málefnum hans milli hluthafafunda. Stjórn útgefanda skal skipuð fimm einstaklingum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Engir varamenn skulu vera í stjórn útgefanda.

4.2.2 Arður

Aðalfundur ákveður úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn gerir tillögu um. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykkt úthlutunar. Útgefandi er einnig bundinn af ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutfélag varðandi fjárhæð sem honum er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. laganna er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa.

Hlutfélag hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Samkvæmt *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* frá 1. maí 2020 skal í tilkynningu um arðgreiðslu meðal annars tilkynna um arðsréttindag, arðleysisdag og útborgunardag arðs. Hlutfélag sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað skulu birta opinberlega slíka tilkynningu fyrir aðalfund. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfurettinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur hann til útgefanda.

Stjórn Reita hefur mótað sér stefnu varðandi fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa. Stefnt er að 60-65% lánþekju og að vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,8. Stefna félagsins er að greiða

hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að skila að minnsta kosti þriðjungi af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa, annaðhvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum skulu taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, fyrirmælum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.

Stjórn Reita tók ákvörðun þann 17. mars 2020 um að fresta arðgreiðsludegi fyrir fjárhagsárið 2019 frá því sem áður hafði verið tilkynnt vegna COVID-19. Stjórn Reita ákvað þann 17. ágúst 2020 að nýr arðgreiðsludagur skyldi verða 9. september 2020. Greiddur var þá út arður sem samsvarar 1,65 kr. á hlut til hluthafa sem rétt áttu til arðgreiðslu á arðsréttindadegi þann 13. mars 2020. Arður hefur áður verið greiddur úr félaginu frá árinu 2016.

4.2.3 Hækkun eða lækkun hlutafjár

Heimilt er að hækka hlutafé útgefanda með ályktun hluthafafundar, hvort heldur sem er með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í samræmi við hlutafjáreign sína. Hluthafafundur getur þó, með samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða sem og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, vikið frá þessari reglu samanber 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Greiði áskrifandi ekki tilskilið hlutafé á gjalddaga skal heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og verðtryggingu af skuldinni frá þeim tíma. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

5. REKSTUR OG FJÁRHAGUR

Upplýsingarnar eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningi samstæðunnar fyrir árið 2019 og óendurskoðuðu en könnuðu árshlutauppgjöri 30.6.2020. Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af Ernst & Young ehf. Ársreikningur Reita fyrir árið 2019 er felldur inn í lýsingu þessa með tilvísun sbr. kafla 6.3 *Skjöl til sýnis og skjöl felld inn með tilvísun*. Áritun ársreiknings Reita fyrir árið 2019 var án fyrirvara.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreindan ársreikning, og þar með talið að lesa allar skýringar, meðal annars lýsingar á reikningsskilaaðferðum.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu félagsins hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2020, aðrar en þær sem fjallað er um í kafla 5.1 *Próun og horfur*.

Engar verulegar fjárfestingar hafa verið gerðar frá síðustu reikningsskilum félagsins.

Framkvæmdastjórn Reita er ekki kunnugt um neinar stjórnvalds-, efnahags-, fjárhags-, peningamála- eða pólitískar stefnur eða aðgerðir sem hafa eða gætu haft veruleg bein eða óbein efnisleg áhrif á rekstur félagsins aðrar en fjallað er um í kafla 1. *Áhættuþættir*. Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Reita frá endurskoðuðum ársreikningi félagsins fyrir árið 2019, sem birtur var þann 17. febrúar 2020, en rétt er þó að benda á umfjöllun um áhrif vegna COVID-19 í kafla 5.1.1 *Áhrif og aðgerðir vegna COVID-19* hér á eftir.

5.1 Próun og horfur

Frá birtingu síðustu reikningsskila þann 30. júní 2020 hafa ákveðnir atburðir átt sér stað eða eru væntanlegir. Þessir atburðir munu hafa áhrif á næstu uppgjör félagsins. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér þá atburði þegar litið er á samanburð á milli reikningsskilaára og þegar litið er á nýjustu reikningsskil félagsins.

Þeir stærri atburðir sem um ræðir eru eftirfarandi:

- Áhrif og aðgerðir vegna COVID-19
- Stækkun á skuldabréfaflokki REITIR150529

5.1.1 Áhrif og aðgerðir vegna COVID-19

Áhrifa COVID-19 veirusýkingarinnar gætir víða í íslensku samfélagi og atvinnulífi og ekki er fyrrséð ennþá hvenær þau áhrif fjara út. Stjórnvöld hafa frá því í mars 2020 sett fram mótvægisáðgerðir í nokkrum áföngum til þess að bregðast við efnahagsáhrifum heimsfaraldursins á Íslandi. Helstu mótvægisáðgerðir stjórnvalda hafa verið; i) ýmiskonar lánaþingreiðslur svo sem brúarlán og stuðningslán, ii) frestun skattgreiðslna, iii) lækkan tryggingagjalds iv) launakostnaður á uppsagnarfresti og v) hlutastarfaleiðin.

Stöðugt er unnið að mati og greiningu á þeim aðstæðum sem nú ríkja og áhrifum þeirra á rekstur Reita til skemmri og lengri tíma. Frá því fyrst fór að bera á áhrifum veirusýkingarinnar hafa stjórn og stjórnendur félagsins gripið til ýmissa aðgerða til þess að styrkja félagið og auðvelda því að glíma við afleiðingar faraldursins og styðja við þá viðskiptavinum sína sem faraldurinn hefur haft hvað mest áhrif á. Í fyrri hluta mars var afkomuspá ársins tekin úr gildi enda mikil óvissa til staðar um hversu víðtæk áhrif yrðu á leigutaka félagsins. Einnig var ákveðið að fresta arðgreiðsludegi og endurkaupaáætlun félagsins var lokið. Gætt hefur verið vel að lausafjárstöðu, m.a. með sölu eigna og sölu skuldabréfa, með frestun afborgana af bankalánum og með tryggðu aðgengi að lánalínum.

Staða Reita til þess að fást við þessar óvenjulegu aðstæður er því sterk og lánaskilyrði félagsins vel innan þeirra marka sem félaginu eru sett.

Viðskiptavinahópur Reita er breiður og uppistaða hans eru fjárhagslega traustir aðilar. Stöðvun ferðapjónustu heimsins hefur hins vegar augljóslega áhrif á stöðu fjölda fyrirtækja í ferðapjónustu og tengdum þjónustugreinum. Félagið hefur mætt þeim leigutökum sem orðið hafa fyrir verulegum áhrifum af stöðunni með skilningi á aðstæðum. Leigugreiðslum hefur verið frestað að hluta og er vinna við uppgjör þeirra frestana í gangi í góðu samstarfi við viðskiptavinum félagsins.

Áhrif COVID-19 skýra að mestu leyti samdrátt í afkomu félagsins á fyrri hluta ársins samanborið við fyrra ár. Umfang áætlaðs tekjutaps, sem kemur fram í uppgjöri annars ársfjórðungs, er í samræmi við mat stjórnenda á fjárhagslegu umfangi afleiðinga veirunnar sem kynnt hefur verið, en félagið hefur greint frá því að missir leigutekna í heild vegna áhrifa af Covid faraldrinum frá apríl 2020 og fram á mitt ár 2022 geti numið um 2 milljörðum króna. Það er mat stjórnenda að umfang tapaðra tekna vegna COVID-19 faraldursins hafi numið 291 millj. kr. á þriðja ársfjórðungi 2020 samanborið við 315 millj. kr. á öðrum ársfjórðungi 2020. Áfram er gert ráð fyrir gjaldfærslu tapaðra tekna þegar þær falla til líkt og gert var á öðrum ársfjórðungi 2020. Lang stærstur hluti áætlaðra tapaðra tekna vegna Covid-19 hjá félaginu er vegna hótela og gististaða. Nýtingarhlutfall þriðja fjórðungs 2020 var rétt um 95% sem er betri nýting en á bæði fyrsta og öðrum ársfjórðungi 2020.

Flestum ber saman um að faraldur sá er kenndur er við COVID-19 muni ganga yfir. Spurningin er á hversu löngum tíma. Áhrifin á einkaneyslu á innanlandsmarkaði fara að mestu eftir þeim samkomutakmörkunum og sóttvarnarreglum sem í gildi eru á hverjum tíma, og hvenær þeim verður endanlega aflétt. Hins vegar má gera ráð fyrir að áhrifin verði langvinnari í starfsemi tengdri komu erlendra ferðamanna.

Leiða má að því líkum að frestun leigugreiðslna aukist á meðan áhrifa faraldursins gætir, sem og umfang áætlaðra tapaðra tekna. Félagið vinnur að áætlunum miðað við mismunandi sviðsmyndir um það hversu langvinn og djúptæk áhrif faraldursins verða á ferðaþjónustuna og mótun viðbragða eftir því. Taki ferðaþjónustan í heiminum við sér og verði komin í sæmilega eðlilegt horf á árinu 2022 ætla stjórnendur að áhrif stöðvunarinnar á lausafjárstöðu félagsins kalli ekki sérstaklega á frekari ráðstafanir en þegar er fyrir séð. Er þá horft til sjóðstöðu félagsins í dag og aðgengi félagsins að frekara fjármagni.

5.1.2 Stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR 150529

Þann 2. júlí 2020 tilkynnti félagið að stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR 150529 væri lokið. Skuldabréfaflokkurinn var stækkaður um 1.500 m.kr. og heildarstærð flokksins í kjölfar stækkunar væri að nafnverði 13.438.911.510 krónur. Flokkurinn ber 2,50% fasta verðtryggða ársvexti og er með lokagjalddaga árið 2029 en endurgreiðsluferli höfuðstóls fylgir 30 ára greiðsluferli með jöfnum afborgunum. Skuldabréfin voru seld á ávöxtunarkröfunni 2,32%. Uppgjör viðskiptanna fór fram 9. júlí 2020.

5.2 Núverandi fjárhagsstaða

Þann 30. júní 2020 námu vaxtaberandi skuldir félagsins 87.785 m.kr. Allar vaxtaberandi skuldir félagsins eru í íslenskum krónum.² Þann 30. júní 2020 nam eiginfjárlutfall félagsins 29,5% samanborið við 31,4% eiginfjárlutfall í lok árs 2019. Handbært fé nam 3.287 m.kr. þann 30. júní 2020.

Árshlutareikningur samstæðunnar frá 1. janúar til 30. júní 2020 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og hefur verið kannaður en hefur ekki verið endurskoðaður. Árshlutareikningurinn er felldur inn með tilvísun í lýsingu þessa og er birtur og aðgengilegur á vefsíðu félagsins: https://www.reitir.is/static/files/REITIR_fjarhagsuppl./2020-06/reitir-fasteignafelag-hf-arshlutareikningur-30.6.2020.pdf.

5.3 Rekstrarhorfur

Þann 8. október 2020 birti félagið endurmetna afkomuspá félagsins fyrir árið 2020. Áætlað er að tekjur verði á bilinu 10.700 – 10.850 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 6.650 – 6.800 m.kr. árið 2020. Áætlað er að rekstrarafkoma þriðja ársfjórðungs verði á bilinu 1.560 - 1.590 m. kr. og líklegt er að afkoma á fjórða ársfjórðungi verði sambærileg. Fyrstu drög að rekstraráætlun fyrir árið 2021 gera ráð fyrir um 5% hækkun tekna frá fyrra ári og rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu á bilinu 7.050 - 7.250 m.kr. Áætlunin byggir á afkomu fyrstu níu mánaða ársins 2020, eigna- og leigusamningasafni félagsins við dagsetningu lýsingar þessarar, væntingum stjórnenda um útleigu á síðustu mánuðum ársins, og þekktum kostnaðarliðum eins og álögðum fasteignagjöldum og viðhaldi. Vakin er þó athygli á því að þróun í tekjum félagsins er háð áhrifum af COVID-19 faraldrinum sem haft getur bein áhrif á áætlunina. Sömu forsendur liggja að baki fyrstu drögum af rekstraráætlun fyrir árið 2021 og fyrir rekstraráætlun 2020.

² Kafli 2. Veltufé, fjármögnun og skuldastaða, í verðbréfalýsingu útgefanda sem gefin er út 9. október 2020, inniheldur upplýsingar um fjármögnun og skuldsetningu útgefanda þann 31. ágúst 2020

Þessi kafli, 5.3. *Rekstrarhorfur*, í útgefandalýsingu þessari, inniheldur upplýsingar um afkomuspá sem stjórnendur félagsins telja, samkvæmt bestu vitund, hafi verið unnið á réttan hátt og á þeim grundvelli sem tilgreindur er í kaflanum. Þá staðfesta stjórnendur félagsins að þær aðferðir sem eru notaðar við gerð afkomuspárinnar eru í samræmi við reikningsskilaaðferðir útgefenda og samanburðarhæfar við sögulegar fjárhagsupplýsingar útgefenda.

5.4 Upplýsingagjöf

Verðbréf útgefin af félaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og ber félaginu að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma.

Neðangreind samantekt er unnin í samræmi við 13. þátt í 3. viðauka (útgefandalýsing fyrir síðari útgáfur hlutabréfatengdra verðbréfa) og samantekt á upplýsingum sem birtar hafa verið samkvæmt reglugerð (ESB) nr. 596/2014 á næst-liðnum tólf mánuðum.

AÐRAR UPPLÝSINGAR SEM BIRTAR ERU Í SAMRÆMI VIÐ REGLUR KAUPHALLARINNAR			
Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
1. september 2019	Ákvörðun um framkvæmd endurkaupaáætlunar	Framkvæmd endurkaupaáætlunar um kaup á eigin bréfum kynnt. Markmið áætlunarinnar var að lækka útgefið hlutfé og áætlað var að kaupa allt að 20 milljónir hluta eða um 2,9% af útgefnu hlutfé	4.2 og 5.1.1
11. september 2019	Stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529	Tilkynning um að stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529 væri lokið.	2.7
4. nóvember 2019	Stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR 22	Tilkynning um að stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR22 væri lokið.	2.7
28. febrúar 2020	Stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529	Tilkynning um að stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529 væri lokið.	2.7
13. mars 2020	Stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529	Tilkynning um að stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529 væri lokið.	2.7
17. mars 2020	Viðbrögð við COVID 19, afkomuspá, frestun arðgreiðslu og lok endurkaupa	Ákvörðun stjórnar Reita um aðgerðir í ljósi aðstæðna sem uppi voru í þjóðfélaginu vegna COVID 19 kynntar. Aðgerðirnar voru teknar í þeim tilgangi að gæta varúðar hvað varðar útlæði fjármuna úr félaginu. Afkomuspá sem gefin var út í febrúar 2020 var felld úr gildi. Upplýst um ákvörðun stjórnar að fresta arðgreiðsludegi. Tilkynnt um ákvörðun stjórnar að ljúka endurkaupaáætlun.	5.1.1
17. mars 2020	Tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun og lok endurkaupaáætlunar	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.200.000 eigin hluti fyrir 66.062.500 kr. í 12. viku. Lok endurkaupaáætlunar.	4.2 og 5.1.1
22. apríl 2020	Tilkynning vegna áhrifa COVID-19 faraldurs	Tilkynnt að samkvæmt drögum að rekstraruppgjöri fyrir fyrsta ársfjórðung 2020 verða rekstrategjur Reita í góðu samræmi við áætlun. Fjallað um stöðu á	5.1.1

		leigutekjum og frestanir á leigugreiðslum sem Reitir veittu viðskiptavinum sínum og mat Reita á aðstæðum sett fram.	
2. júlí 2020	Stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529	Tilkynning um að stækkun á skuldabréfaflokknum REITIR150529 væri lokið.	2.7

BREYTINGAR Á EIGIN HLUTUM FÉLAGS

Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
9. september 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.200.000 eigin hluti fyrir 91.230.000 kr. í 35. viku.	4.2
17. september 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.700.000 eigin hluti fyrir 129.665.000 kr. í 37. viku.	4.2
23. september 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.000.000 eigin hluti fyrir 74.845.000 kr. í 38. viku.	4.2
30 september 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.500.000 eigin hluti fyrir 110.610.000 kr. í 39. viku.	4.2
7. október 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.500.000 eigin hluti fyrir 106.280.000 kr. í 40. viku.	4.2
14. október 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.300.000 eigin hluti fyrir 96.495.000 kr. í 41. viku.	4.2
21. október 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.000.000 eigin hluti fyrir 72.040.000 kr. í 42. viku.	4.2
28. október 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.400.000 eigin hluti fyrir 102.605.000 kr. í 43. viku.	4.2
4. nóvember 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 100.000 eigin hluti fyrir 7.250.000 kr. í 44. viku.	4.2
11. nóvember 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 2.000.000 eigin hluti fyrir 151.815.000 kr. í 45. viku.	4.2
18. nóvember 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.800.000 eigin hluti fyrir 131.205.000 kr. í 46. viku.	4.2
2. desember 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.300.000 eigin hluti fyrir 93.745.000 kr. í 48. viku.	4.2
9. desember 2019	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.800.000 eigin hluti fyrir 132.545.000 kr. í 49. viku.	4.2

12. desember 2019	Tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun og lok endurkaupaáætlunar	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.000.000 eigin hluti fyrir 73.860.000 kr. í 50. viku. Endurkaupaáætlun Reita sem tilkynnt var um í Kauphöll 1. september 2019 var þar með lokið og var áætlun félagsins um kaup á eigin bréfum náð.	4.2
24. febrúar 2020	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 1.000.000 eigin hluti fyrir 76.765.000 kr. í 8. viku.	4.2
2. mars 2020	Tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun og lok endurkaupaáætlunar	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 3.500.000 eigin hluti fyrir 251.265.000 kr. í 9. viku.	4.2
9. mars 2020	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 3.280.000 eigin hluti fyrir 225.637.500 kr. í 10. viku.	4.2
16. mars 2020	Reglubundin tilkynning um kaup á eigin bréfum í samræmi við endurkaupaáætlun	Markaður upplýstur um að Reitir keyptu 2.400.000 eigin hluti fyrir 146.610.000 kr. í 11. viku.	4.2
INNHERJAUPLÝSINGAR			
Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
15. ágúst 2019	Breyttar afkomuhorfur fyrir árið 2019	Markaður upplýstur um að félagið sæi fram á verri rekstrarhorfur en gert var ráð fyrir í upphafi árs.	5.1.1
27. ágúst 2019	Reitir selja Fossháls 5-11	Markaður upplýstur um sölu á eignum Fossháls 5-7 og Fossháls 9-11.	2.5.1
1. október 2019	Reitir selja Austursíðu 2 á Akureyri	Markaður upplýstur um sölu á fasteign að Austursíðu 2 á Akureyri.	2.5.1
9. október 2019	Lækkun á fasteignamati í Kringlu 2015-201, hækkaðar afkomuhorfur	Markaður upplýstur um tilkynningu frá Þjóðskrá Íslands um lækkun á fasteignamati á hluta af Kringlu fyrir árin 2015-2019, en félagið og Þjóðskrá höfðu um nokkurt skeið átt í samskiptum um leiðréttingu á tilteknum einingum í húsinu í kjölfar athugasemda sem Reitir höfðu gert við skráningu þeirra. Lækkun á fasteignamati varð til þess að álögð gjöld á húsin lækkuðu og því tilkynnti félagið um hækkaðar afkomuhorfur.	1.6.1
9. desember 2019	Reitir hafa gert samkomulag um opnun fyrsta Hyatt hótelsins á Norðurlöndunum	Markaður upplýstur um sérleyfissamning sem Reitir undirrituðu við Hyatt Hotels Corporation um rekstur hótels í fasteign félagsins að Laugavegi 176 í Reykjavík	Á ekki við
17. febrúar 2020	Ákvörðun um framkvæmd endurkaupaáætlunar	Framkvæmd endurkaupaáætlunar um kaup á eigin bréfum kynnt. Markmið áætlunarinnar var að lækka útgefið hlutafé og áætlað var að kaupa allt að	4.2

		20 milljónir hluta eða um 3% af útgefnu hlutafé	
4. ágúst 2020	Upplýsingar vegna uppgjörs annars ársfjórðungs 2020	Markaður upplýstur um að drög að uppgjöri annars ársfjórðungs 2020 bendi til samdráttar í afkomu vegna áætlaðs tekjutaps.	5.2
28. september 2020	Stjórn nýtir heimild til hlutafjárukningar	Markaður upplýstur um að stjórn hafi ákveðið að nýta heimild þá sem hluthafafundur veitti henni til að hækka hlutafé félagsins um allt að 120.000.000 hluti.	Á ekki við
8. október 2020	Horfur rekstrar ársins 2020 og fyrstu drög áætlunar fyrir árið 2021	Markaður upplýstur um endurmetna afkomuspá félagsins fyrir árið 2020 og fyrstu drög að rekstraráætlun fyrir árið 2021.	5.1.1 og 5.3

TILKYNNINGAR OG ÁKVARÐANIR HLUTHAFAFUNDA

Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
17. febrúar 2020	Aðalfundur 10. mars 2020	Dagsetning aðalfundar tilkynnt og ársskýrsla Reita 2019 gefin út.	Á ekki við.
4. mars 2020	Endanleg dagskrá, tillögur og framboð til stjórnar á aðalfundi 10. mars 2020	Dagskrá aðalfundar tilkynnt, tillögur og framboð til stjórnar. Núverandi stjórnarmenn félagsins gáfu allir kost á sér til áframhaldandi stjórnarsetu og engin frekari framboð bárust.	Á ekki við.
10. mars 2020	Niðurstöður aðalfundar	Tillögur og niðurstöður aðalfundar kynntar.	Á ekki við.
24. ágúst 2020	Boðað til hluthafafundar 22. september 2020 vegna hlutafjárukningar.	Hluthafafundur boðaður þar sem lögð verður fram tillaga um veitingu heimildar til stjórnar félagsins til að hækka hlutafé þess um allt að 200.000.000 hluti. Jafnframt verður lögð fram tillaga um lækkun hlutafjár til jöfnunar á eigin hlutum.	Á ekki við.
18. september 2020	Endanleg dagskrá hluthafafundar 22. september 2020 og breyting á tillögu um heimild til hlutafjárhækkunar	Dagskrá hluthafafundar tilkynnt og breyting á tillögu um heimild til hlutafjárhækkunar. Heimild til hlutafjárhækkunar minnkaði í umfangi úr 200 milljónum hluta í 120 milljónir hluta.	Á ekki við.
22. september 2020	Niðurstöður hluthafafundar 22. september 2020	Niðurstöður hluthafafundar þar sem tillögur um heimild til hlutafjárhækkunar og lækkun hlutafjár til jöfnunar á eigin hlutum voru samþykktar.	Á ekki við.

HEILDARFJÖLDI ATKVÆÐA OG HEILDARFJÖLDI HLUTA

Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
8. maí 2020	Skráð lækkun hlutafjár	Markaður upplýstur um tillögu um að lækka hlutafé félagsins um 20.000.000 kr. sem samþykkt var á aðalfundi félagsins 10. mars 2020	4.2

BIRTING ÁRSHLUTAUPPGJÖRA/ÁRSHLUTAREIKNINGA/ ÁRSREIKNINGA OG FJÁRHAGSDAGATAL			
Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
19. ágúst 2019	Rekstrarhagnaður Reita 3.868 millj.kr. á fyrri årshelmingi	Markaður upplýstur um helstu lykiltölur félagsins fyrir fyrri helming ársins 2019.	Á ekki við.
18. nóvember 2019	Rekstrarhagnaður Reita 5.771 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins	Markaður upplýstur um helstu lykiltölur félagsins fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2019.	Á ekki við.
17. febrúar 2020	Rekstrarhagnaður Reita 7.672 m.kr. á árinu 2019	Ársreikningur Reita fasteignafélags fyrir árið 2019 birtur eftir samþykkt stjórnar. Helstu lykiltölur ársins 2019 kynntar.	Á ekki við.
11. maí 2020	Rekstrarhagnaður Reita 1.905 m.kr. á fyrsta fjórðungi 2020	Markaður upplýstur um helstu lykiltölur félagsins fyrir fyrstu ársfjórðung 2020.	Á ekki við.
24. ágúst 2020	Rekstrarhagnaður Reita 3.647 m.kr. á fyrri hluta árs 2020	Markaður upplýstur um helstu lykiltölur félagsins fyrir fyrri helming ársins 2020. Arðgreiðsludagur var einnig kynntur.	1.1.4, 1.3.5 og 5.2
BREYTINGAR Á STJÓRN, FRAMKVÆMDASTJÓRN EÐA ENDURSKOÐENDUM			
Dagsetning	Titill	Lýsing	Tilvísun í kafla í lýsingu
25. september 2020	Breyting á framkvæmdastjórn	Markaður upplýstur um breytingu á framkvæmdastjóra lögfræðisviðs Reita.	3.2

6. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dagsett 9. október 2020, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda á þeim degi sem hún er dagsett. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Útgefandalýsingu þessari er ætlað að vera hluti af lýsingu Reita fasteignafélags hf. sem mynduð verður með (i) útgáfulýsingu, (ii) verðbréfalýsingu sem varðar hlutabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. vegna forgangsréttarútbóðs og almenns útbóðs á nýjum hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og umsókn um að hin nýju hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, svo og (iii) samantekt. Útgefandalýsing þessi mun því varða þá fjármálagerninga sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu. Útgefandalýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis útgefandalýsinguna 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 útgefandalýsingin varðar. Útgefandalýsing þessi hefur verið samin sem hluti af einfaldaðri lýsingu í samræmi við 14. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129.

Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Útgefandalýsingin er á íslensku, er birt á Íslandi og hana má nálgast á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar. Einnig verður gegn beiðni hægt að nálgast innbundin eintök hjá útgefanda á skrifstofu hans á 3. hæð í Kringlunni 4-12 í Reykjavík.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Vegna mögulegra fjárfestinga í þeim fjármálagerningum sem útgefandalýsing þessi varðar þá eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel útgefandalýsinguna og önnur skjöl sem tilheyra viðeigandi lýsingu útgefanda en nálgast má gögnin á vef félagsins www.reitir.is/fjarfestar. Er fjárfestum ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti.

Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Reitum eða varða félagið og viðkomandi fjármálagerninga. Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með fjármálagerningana á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda sem máli geta skipt við mat á fjármálagerningunum koma fram á þessu tímabili þá skal útbúa viðauka við lýsingu í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útbóði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal staðfestur innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing. Í samræmi við ákvæði fyrrnefndra laga og 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir fjármálagerningum sem viðkomandi lýsing varðar, áður en viðaukinn er birtur, eiga rétt á að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Útgefandalýsingu þessa má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útbóðs, Íslandsbanka hf., umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum, skuldabréfum og öðrum fjármálagerningum eftir eðli þeirra eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum og fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af Reitum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestinga í fjármálagerningum útgefnum af Reitum og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á fjármálagerningum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á fjármálagerningum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af viðeigandi lýsingu skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Útgefandalýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa utan Íslands. Útgefandi og ráðgjafarnir eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsingunni.

Fjármálagerningar (nánar tiltekið bæði skuldabréf og hlutabréf) útgefnir af Reitum fasteignafélagi hf. hafa verið í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland frá apríl 2015 og hefur félagið frá þeim tíma haft ákveðna upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, samanber lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birt tilkynningar opinberlega og lútið reglum Nasdaq Iceland. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland þann 1. maí 2020, kveða meðal annars á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð hlutabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Reitum fasteignafélagi hf. eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.reitir.is/fjarfestar.

Lýsing þessi inniheldur „framsýnar yfirlýsingar“ (e. *Forward Looking Statements*). Þessar yfirlýsingar eru byggðar á núverandi áætlunum og væntingum en eru ekki ábyrgð fyrir tilteknum árangri í framtíðinni. Þær byggja á ákveðnum væntingum sem eru sanngjarnar við útgáfu lýsingar en geta reynst rangar. Þá eru slíkar yfirlýsingar háðar ýmsum áhættum og óvissu og fjárfestar ættu ekki að treysta á þessar framsýnu yfirlýsingar. Félaginu sem og ráðgjöfum þess ber engin skylda til endurskoða, staðfesta eða gefa út opinberlega ef breytingar eru gerðar á framsýnum yfirlýsingum til að endurspeglar atburði eða aðstæður sem eiga sér stað eftir útgáfudag þessarar lýsingar.

Rétt er að nefna að frá árinu 2003 hafa verið viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði með fjármálagerninga útgefna af dótturfélagi Reita fasteignafélags hf. og hvílir af þeim sökum upplýsingaskylda á dótturfélaginu. Þar er um að ræða skuldabréf í flokki LAFL 03 1, útgefin af Norðurslóð 4 ehf., kt. 670492-2069, sem viðskipti hafa verið með hjá Nasdaq Iceland. Hefur dótturfélagið uppfyllt skyldur sínar samkvæmt þeim lögum, reglum og reglugerðum sem gilda um skuldabréfaflokka.

6.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „móðurfélagsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Reita fasteignafélags hf., kennitala 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Reita“ eða „félagsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til útgefanda og dótturfélaga hans, eins eða fleiri, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „samstæðu“ skal túlka sem tilvísun til útgefanda og allra dótturfélaga hans saman. Reitir fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa í Reitum fasteignafélagi hf. hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið REITIR og ISIN-númerið IS0000020352 nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „skuldabréfanna“ eða „skuldabréfaflokksins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra skuldabréfa útgefinna af Reitum fasteignafélagi hf. hjá Nasdaq verðbréfamiðlun hf. í flokki skuldabréfa með auðkennið REITIR151244 og ISIN-númerið IS0000025344, REITIR151124 og ISIN-númerið IS0000026557, REITIR 22 og ISIN-númerið IS0000027878 og REITIR150529 og ISIN-númerið IS0000031250, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kennitala 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Fyrirtækjaskrár“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fyrirtækjaskrár Skattsins, kennitala 540269-6029, Laugavegi 166, 105 Reykjavík nema annað megi skila af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem

tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

Eftirfarandi er skilgreining á nokkrum hugtökum sem varða rekstur og efnahag útgefanda og koma fyrir í útgefandalýsingu þessari:

NOI (<i>e. net operating income</i>)	Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu án kostnaðar við endurfjármögnun.
Vaxtaþekja	NOI sem hlutfall af greiddum vöxtum.
Lánaþekja	Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fjárfestingareignum.
Eiginfjárhlutfall	Eigið fé sem hlutfall af heildareignum.
Nettó vaxtaberandi skuldir	Vaxtaberandi skuldir að frádregnu handbæru fé og bundnu fé að viðbættum ógreiddum vöxtum og fyrir fram innheimtum tekjum.
Nýtingarhlutfall	Leigutekjur sem hlutfall af leigutekjum að viðbættum áætluðum leigutekjum vegna óútleigðra fasteigna.

6.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími útgefandalýsingar þessarar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Útgefanda er heimilt að nota staðfesta útgefandalýsingu á gildistíma hennar og birta með verðbréfalýsingu ásamt samantekt til að mynda lýsingu.

Aðgengi að útgefandalýsingu þessari á rafrænu formi skal vera tryggt í 10 ár frá útgáfudegi á vef félagsins, á slóðinni www.reitir.is/fjarfestar. Fjarfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingu, og útgefandalýsingunni þar með talinni, á prentuðu formi sér að kostnaðarlausu hjá Reitum og nálgast hana á skrifstofu félagsins á 3. hæð í Kringlunni 4-12 í Reykjavík.

6.3 Skjöl til sýnis og skjöl felld inn með tilvísun

Skjöl til sýnis

- Samantekt, verðbréfalýsing og útgefandalýsing, öll dagsett 9. október 2020, sem finna má á eftirfarandi vefslóð: www.reitir.is/hlutafjarutbod.

Skjöl felld inn með tilvísun

- Samþykktir Reita fasteignafélags hf., dagsettar 22. september 2020, sem finna má á eftirfarandi vefslóð: <https://www.reitir.is/is/reitir/um-felagid/stjornarhaettir/samthykktir>.
- Óendurskoðaður en kannaður árshlutareikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir tímabilið 1.1.2020 til 30.6.2020, sem finna má á eftirfarandi vefslóð: https://www.reitir.is/static/files/REITIR_fjarhagsuppl./2020-06/reitir-fasteignafelag-hf-arshlutareikningur-30.6.2020.pdf.
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2019 sem lauk 31. desember 2019, sem finna má á eftirfarandi vefslóð: https://www.reitir.is/static/files/REITIR_fjarhagsuppl./2019-12/reitir-fasteignafelag-31.12.2019-arsreikningur.pdf.
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2018 sem lauk 31. desember 2018, sem finna má á eftirfarandi vefslóð: https://www.reitir.is/static/files/REITIR_fjarhagsuppl./2018-12/reitir-fasteignafelag-31.12.2018-arsreikningur.pdf.
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2017 sem lauk 31. desember 2017, sem finna má á eftirfarandi vefslóð:

https://www.reitir.is/static/files/REITIR_fjarhagsuppl./2017-12/reitir-fasteignafelag-hf-31.12.17-arsreikningur.pdf

- Eignasafnsskýrsla Reita fasteignafélags hf., m.v. 30. júní 2020, sem finna má á eftirfarandi vefslóð:
<https://www.reitir.is/static/files/SkuldabrefaFjarmognun/eignasafnsskyrslur/eignasafnsskyrsla-reita-30.6.2020.pdf>.
- Fjárfestakynning Reita fasteignafélags hf., dagsett þann 9. október 2020, sem finna má á eftirfarandi vefslóð: <https://www.reitir.is/static/files/Hlutafjarutbod/2020-Hlutafjarutbod/hlutafjarutbod-2020-fjarfestakynning.pdf>.
- Sérfræðiskýrsla Deloitte vegna virðisútreiknings fasteigna sem eru til tryggingar undir almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins miðað við 30. september 2019³ sem finna má á eftirfarandi vefslóð: <https://www.reitir.is/static/files/SkuldabrefaFjarmognun/deloitte-virdisuttreikningur-fasteigna-undir-almennu-tryggingafyrirkomulagi-m.v.-30.9.2019.pdf>.

Lýsingu þessa skal lesa í samhengi við öll þau skjöl sem vísað er til með tilvísun. Lýsingu þessa skal lesa og túlka á þeim grundvelli að öll þau skjöl sem vísað er til með tilvísun eru órjúfanlegur hluti af lýsingu þessari.

Meðan útgefandalýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til hér að framan en slíkt aðgengi er veitt með birtingu lýsingar á vef félagsins, www.reitir.is/fjarfestar og fyrrnefndum vefslóðum. Einnig verður hægt að nálgast skjölin á prentuðu formi hjá Reitum og nálgast útgefandalýsinguna á skrifstofu félagsins á 3. hæð í Kringlunni 4-12 í Reykjavík.

6.4 Umsjónaraðili útboðs og ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréfin sem útgefin verða af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá Nasdaq Iceland og hefur umsjón með forgangsréttarútboði og almennu útboði á hlutum í félaginu sem er efnt til samhliða. Í útgáfendalýsingu þessari er Arctica Finance hf., nefndur umsjónaraðili.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur unnið að gerð útgefandalýsingar þessarar og verðbréfalýsingu útgefanda fyrir hlutabréf í nánu samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún alfarið byggð á upplýsingum frá útgefanda. Útgefandalýsingin er meðal annars byggð á endurskoðuðum ársreikningi fyrir fjárhagsárið 2019 og óendurskoðuðum en könnuðum árshlutareikningi fyrir fjárhagstímabilið 1.1.2020 – 30.6.2020. Íslandsbanki hefur ekki sannreynt upplýsingarnar og getur ekki ábyrgst áreiðanleika upplýsinganna né að þær séu tæmandi.

Arctica Finance hf., hefur einnig umsjón með almennu útboði á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. sem lýst er í verðbréfalýsingu útgefanda fyrir hlutabréf dagsettri 9. október 2020 og efnt er til samhliða því að óskað er eftir að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta.

Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: utbod@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97. Samskiptaupplýsingar Arctica Finance eru: reitir@arctica.is og LEI auðkenni er 967600F5SHVSJ9H5F594.

³ Skýrslan var unnin af Deloitte ehf. að beiðni útgefanda. Fyrir hönd Deloitte ehf., Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, voru Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir, M.Sc. í fjármálahagfræði, og Jóhanna K. Pálsdóttir, M. Sc. í fjármálum fyrirtækja, tengiliðir vegna gerðar skýrslunnar. Framangreindir aðilar hafa engra hagsmuna að gæta gagnvart Reitum.

6.5 Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2019. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Vegna endurskoðunar samstæðuársreiknings Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2019 var það álit Ernst & Young ehf. að samstæðuársreikningurinn gæfi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi ári, fjárhagsstöðu hennar í lok ársins og breytingu á handbæru fé á árinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ernst & Young ehf. staðfestir að þær upplýsingar sem unnar eru út frá framangreindum samstæðuársreikningi Reita fasteignafélags hf. í útgefandalýsingu þessari dags. 9. október 2020 er í samræmi við upprunalegar upplýsingar. Þá staðfestir Ernst & Young ehf., að hafa engra verulegra hagsmuna að gæta í útgefanda.

Reykjavík 9. október 2020,

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Jóhann Unnsteinsson

löggiltur endurskoðandi

6.6 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar 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 útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 9. október 2020

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.

Þórarinn V. Þórarinsson

formaður stjórnar

Guðjón Auðunsson

forstjóri