

# REITIR

## Viðauki við grunnlýsingu dagsetta 17. desember 2018 vegna 70.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa

Viðauki þessi er birtur á grundvelli 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Grunnlýsing dagsett 17. desember 2018 útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. (hér eftir nefnd grunnlýsingin og Reitir eða félagið), skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í grunnlýsingunni jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta grunnlýsingarinnar.

### Endurgreiðsla höfuðstóls

Í 3. kafla grunnlýsingarinnar eru mögulegir skilmálar skuldabréfanna tilgreindir og fer mögulegur endurgreiðsluferill höfuðstóls samkvæmt undirkafla 4. Með viðauka þessum er bætt við skýrum möguleika á útgáfu skuldabréfa undir útgáfurammanum, með því að tilgreind er möguleg endurgreiðsla höfuðstóls með óreglulegum hætti. Það er gert með viðbót við undirkafla 4 þannig að efnisliðir 7, 8 og 9 bætast við kaflann og eru þeir svohljóðandi:

Grein 4	Endurgreiðsla höfuðstóls
Grein 4.3: Á við ef höfuðstóll er endurgreiddur með óreglulegum hætti.	Greiðsla höfuðstóls skal vera með <b>óreglulegum hætti</b> þannig að endurgreiðslan skal vera á tilteknum árafjölda sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, en með endurgreiðsluferli afborgana sem væru jafnar yfir lengri árafjölda sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, þar sem einnig er sagt til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga. Á lokagjalddaga greiðast allar eftirstöðvar höfuðstóls.
Grein 4.3.a: Á við ef höfuðstóll er endurgreiddur með óreglulegum hætti og verðtrygging er tilgreind:	Eftirfarandi jafna er notuð við <b>útreikning afborgana og lokagreiðslu</b> á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{h}{m} * IR$ $L_n = \frac{(m - (n - 1))}{m} * h * IR$ <p>Þar sem:</p> <p>A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum 1 til n-1</p> <p>L = fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga n</p> <p>h = höfuðstóll skuldabréfanna</p> <p>n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum</p> <p>m = stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem <math>m \geq n</math></p> <p>IR (Verðbótastuðull) = <math>\frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}</math></p>

<p><i>Grein 4.3.b: Á við ef höfuðstóll er endurgreiddur með óreglulegum hætti og verðtrygging er ekki tilgreind:</i></p>	<p>Eftirfarandi jafna er notuð við <b>útreikning afborgana og lokagreiðslu</b> á hverjum gjalddaga:</p> $A_{1...n-1} = \frac{h}{m}$ $L_n = \frac{(m - (n - 1))}{m} * h$ <p>Þar sem:</p> <p>A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum 1 til n-1</p> <p>L = fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga n</p> <p>h = höfuðstóll skuldabréfanna</p> <p>n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum</p> <p>m = stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem <math>m \geq n</math></p>
--	--

Í 4. kafla grunnlýsingarinnar er að finna form endanlegra skilmála skuldabréfanna. Í lið 4, Endurgreiðsla höfuðstóls, í hluta I: skilmálar, eru tilgreindir mögulegir endurgreiðslumátar skuldabréfanna. Með viðauka þessum er bætt við skýrum möguleika á útgáfu skuldabréfa undir útgáfurammanum, með því að tilgreind er möguleg endurgreiðsla höfuðstóls með óreglulegum hætti og er þeim möguleika bætt við lið 4, hluta I í formi endanlegra skilmála og verður liður 4 svohljóðandi eftir uppfærslu:

#### 4 Endurgreiðsla höfuðstóls

Endurgreiðsla höfuðstóls:	[ [Jafnar afborganir / Ein afborgun] og gilda greinar 4.1 og [4.1.a / 4.1.b] um tilhögun og útreikning afborgana. ]	/ [Jafnar greiðslur og gilda greinar 4.2 og [4.2.a / 4.2.b] um tilhögun og útreikning afborgana. ]	/ [Óreglulegar afborganir og gilda greinar 4.3 og [4.3.a / 4.3.b] um tilhögun og útreikning afborgana. ]
---------------------------	---	--	--

[Fjöldi og tíðni afborgana (um [jafnar afborganir / eina afborgun / jafnar greiðslur] er að ræða): [[ [●] afborganir á [● mánaða / daga] fresti allt fram til lokagjalddaga] / [Ein afborgun]]]

[Fjöldi og tíðni afborgana (um óreglulegar afborganir er að ræða): [[ [●] afborganir á [● mánaða / daga] fresti með jafngreiðsluferli miðað við [●] [ár / mánuði] þannig að á hverjum gjalddaga fram að lokagjalddaga greiðist [●/●] af höfuðstólnum og á lokagjalddaga greiðast [●/●] af höfuðstól, sem samsvarar eftirstöðvum höfuðstólsins].

Fyrsta greiðsla afborgana: [Dagsetning]

Lokagjalddagi: [Dagsetning]

Liður C.9. í Samantektarkafli grunnlýsingarinnar mun taka breytingum til samræmis við ofangreint. 1. mgr. liðar C.9 í Samantekt verður því með viðauka þessum svohljóðandi eftir uppfærslu:

C.9	<p><i>Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu, upplýsingar um ávöxtun og nafn umboðsmanns skuldabréfa-eigenda</i></p>	<p>Höfuðstóll verður endurgreiddur með [[einni afborgun] / [[ [●] jöfnum [afborgunum / greiðslum] / [[ [●] óreglulegum afborgunum] á [●] [mánaða / daga] fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn]] þann [dagsetning]].</p> <p>Höfuðstóll er [[óverðtryggður] / bundinn [tilgreinið verðtryggingarvísitölu] og miðuð við grunnvísitölugildið [●] þann [dagsetning]].</p> <p>[[Útgefanda er óheimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin á lífíma skuldabréfanna.] / [Útgefanda er heimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti [en þó aldrei lægri fjárhæð en [●] í hvert sinn]. Umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi hátt: (i)</p>
-----	---	---

		<p>Umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi [[dagsetningu] / [dagsetningum] / [tímabilum]: [dagsetning(ar) tilgreindar]]. [(ii) Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram sanningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er [[fast [●]%] / [breytilegt á eftirfarandi hátt: [gjald tilgreint]]]</p> <p>Greiðsla vaxta skal vera [[á [●] [mánaða / daga] fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann [dagsetning]] / [með einni greiðslu á lokagjalddaga].</p> <p>Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast [[[●]% fastir ársvextir] / [breytilegir vextir, úkvarðaðir af viðmiðunarvöxtum auk álags eða frádrags. Viðmiðunarvextir: [[Tilgreinið vexti á millibankamarkaði] til [tilgreinið tíma].] / [Ávöxtunarkrafa á skuldabréf í floknum [auðkenni flokks] sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað [[í] / [á] landi þar sem viðmiðunarflokkur er skráður.][Álag / Frádrag]: [●]%][Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á [nafn skipulegs verðbréfamarkaðar], skipulegum verðbréfamarkaði, innan [●] mánaða frá útgáfudegi skuldbréfanna eða ef þau verða tekin úr viðskiptum, þá hækka vextir skuldabréfanna sjálfkrafa frá þeim tímapunkti í [●]% fasta vexti á ári.]] Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess þann [dagsetning] og lýkur þann [dagsetning] á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera [●] [dagar / mánuðir / mánuðir] til lokagjalddaga. Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna [dagaregla].</p> <p>Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum [verður útistandandi fjárhæð skuldabréfanna umbreytt í íslenskar krónur samkvæmt viðmiðunargengi Seðlabanka Íslands á fyrsta degi vanskila og] ber honum að greiða dráttarvexti [[í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag.] / [sem eru reiknaðir sem grunnvextir skuldabréfanna að viðbættu [●]% álagi.]]</p> <p>[Umboðsmaður skuldabréfaeigenda er [nafn og kennitala]. Er hlutverki hans og skyldum lýst í þjónustusamningi umboðsmanns við útgefanda.]</p>
--	--	--

-----

#### Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

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

Reykjavík, 14. maí 2019

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.



Þórarinn W. Þórarinnsson

formaður stjórnar



Guðjón Auðunsson

forstjóri