

## Reginn hf.

### Aðalfundur 14. mars 2018

**Endanleg dagskrá og tillögur fyrir aðalfund Regins hf. sem haldinn verður í Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúsi, í Björtuloftum, Austurbakka 1, 101 Reykjavík, miðvikudaginn 14. mars 2018 klukkan 16:00.**

Dagskrá fundarins er svohljóðandi:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins sl. starfsár.
2. Ársreikningur fyrir liðið starfsár ásamt skýrslu endurskoðanda lagður fram til staðfestingar.
3. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps á næstliðnu reikningsári.
4. Tillaga stjórnar um starfskjarastefnu lögð fram til samþykktar.
5. Ákvörðun um heimild til stjórnar um kaup á eigin bréfum.
6. Tillögur til breytinga á samþykktum, ef einhverjar hafa borist.
7. Tillaga stjórnar um breytingu á 4. gr. samþykta félagsins.
8. Kosning félagsstjórnar.
9. Kosning endurskoðanda.
10. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna fyrir næsta kjörtímabil.
11. Önnur mál.

## Tillögur stjórnar Regins hf.

### 2. Ársreikningur

Stjórn Regins hf. leggur til við aðalfund félagsins að ársreikningur fyrir árið 2017 verði samþykktur.

### 3. Arður

Stjórn Regins hf. leggur til við aðalfund félagsins að ekki verði greiddur arður á árinu 2018, en vísar að öðru leyti til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum félagsins á árinu. Hagnaður verður fluttur til næsta árs.

### 4. Starfskjarastefna

Stjórn Regins hf. leggur til við aðalfund félagsins að framlögð starfskjarastefna verði samþykkt, stefna er óbreytt frá aðalfundi 15. mars 2017.

### 5. Tillaga stjórnar um heimild til kaupa á eigin bréfum.

Stjórn Regins hf. leggur ekki til tillögu um kaup á eigin bréfum.

### 6. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins, ef einhverjar hafa borist.

Stjórn Regins hf. hefur ekki borist tillögur frá hluthöfum um breytingar á samþykktum félagsins.

### 7. Tillaga stjórnar um breytingu á 4. gr. samþykka félagsins.

#### Eftirfarandi bætist við 2. mgr. 4. gr. samþykka félagsins:

„Stjórn félagsins hefur heimild til að auka hlutfé félagsins um allt að kr. 270.943.956 að nafnverði. Stjórn skal heimilt að nýta heimild þessa í einu lagi eða í hlutum. Forgangsréttur hluthafa mun ekki gilda um hið nýja hlutfé. Stjórn félagsins hefur heimild til að ráðstafa hlutfénu til að efna skuldbindingar félagsins gagnvart seljendum vegna fyrirhugaðra kaupa félagsins á 45% hlut í FM-hús ehf. og vegna samninga um kaup á dótturfélögum FAST-1 slhf. þ.e. HTO ehf. og FAST-2 ehf. Framangreind heimild stjórnar skal falla niður á aðalfundi félagsins 2019 (áætlað 13. mars 2019). Nýting heimildar þessara til aukningar á hlutfé er m.a. háð því að uppfyllt verði skilyrði 37. gr. laga nr. 2/1995. Komi til þess að stjórn nýti sér heimild þessa til aukningar á hlutfé skal stjórnin afla sérfræðiskýrslu sem byggir m.a. á 5. – 8. gr. laga nr. 2/1995, um hlutfélög.“

### 8. Kosning stjórnar félagsins

Framboðsfrestur til stjórnar félagsins rennur út **sjö dögum fyrir aðalfund** eða miðvikudaginn 7. mars nk. kl. 16:00. Liggja endanleg framboð því ekki enn fyrir.

Sérstök athygli er vakin á því að framboðsfrestur rennur út **sjö dögum** fyrir aðalfund, en krafa um hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna skal hafa borist stjórn félagsins minnst **fimm dögum** fyrir aðalfund.

Tilkynna skal skriflega um framboð til stjórnar. Í tilkynningu skal gefa, auk nafns frambjóðanda, kennitölu og heimilisfang, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjäreign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 10% hlut í félaginu. Framboðum skal skila á skrifstofu Regins hf. í Smáralind, 1. hæð, Hagasmára 1, Kópavogi.

Endanlegar upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar félagsins verða birtar eigi síðar en tveimur dögum fyrir aðalfundinn, sbr. 63. gr. a. hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Fram hefur komið að allir stjórnarmenn í aðalstjórn hyggjast gefa kost á sér til endurkjörs utan Sigríðar Hrefnu Hrafnkelsdóttur.

#### **9. Kosning endurskoðenda.**

Stjórn Regins hf. leggur til við aðalfund félagsins, að KPMG hf. verði endurkjörið sem endurskoðandi félagsins til næsta árs. Er það í samræmi við tillögur endurskoðunarnefndar Regins hf.

#### **10. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna fyrir kjörtímabilið 2018.**

Stjórn Regins hf. leggur til við aðalfund félagsins að stjórnar- og nefndarlaun fyrir hvern mánuð árið 2018 verði þannig að þóknun hvers stjórnarmanns verði 320.000 kr. á mánuði og þóknun formanns stjórnar verði tvöföld þóknun stjórnarmanns.

Varamönnum skulu greiddar 150.000 kr. fyrir hvern setinn fund, þó ekki hærra en 320.000 kr. fyrir hvern mánuð.

Þóknun fyrir setu í undirnefndum stjórnar skuli vera þannig að þóknun hvers nefndarmanns í starfskjaranefnd skuli vera 20.000 kr. á mánuði, þóknun hvers nefndarmanns í endurskoðunarnefnd skuli vera 40.000 kr. á mánuði og þóknun formanns endurskoðunarnefndar skuli vera 80.000 kr. á mánuði.

#### **11. Önnur mál löglega upp borin.**

##### **Aðrar upplýsingar:**

Ofangreind dagskrá og tillögur auk skjala sem lögð verða fyrir aðalfund eru hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins að Smáralind, 1. hæð, að Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Einnig eru skjölin aðgengileg á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is/fjarfestavefur](http://www.reginn.is/fjarfestavefur)

Aðalfundur félagsins verður án pappírsgagna.

Kópavogur, 28. febrúar 2018

Stjórn Regins hf.

## Greinargerð

### **Vegna skuldbindinga í tengslum við kaup á FM-húsum ehf.:**

Við uppgjör, greiðslu og afhendingu þann 17. ágúst 2017, eignaðist Reginn hf. 55% hlutfjár í FM-húsum ehf. Þann sama dag var undirritað hluthafasamkomulag milli Regins og annarra hluthafa FM-húsa sem tryggir Regin kauprétt á 45% hlutfjár í FM-húsum í 18 mánuði, frá undirritunardegi hluthafasamkomulagsins. Aðeins er heimilt að nýta kaupréttinn í heild en ekki hluta. Reginn hefur val um að greiða innlausnarverðið (þ.e. kaupverðið) með peningum og/eða með nýjum hlutum í félaginu.

Virði hins keypta samkvæmt kaupréttinum reiknast eftir ákveðinni reikniformúlu í hluthafasamkomulaginu sem tekur mið af því að heildarvirði 45% hlutfjár í FM-húsum hafi verið kr. 1.477.060.953 á undirritunardegi kaupsamningsins í FM-húsum, þann 30. maí 2017. Það jafngildi 50.411.637 hlutum í Regin á dagslokagenginu kr. 29,3 á hlut þann sama dag. Fjöldi afhentra hluta í Reginn eru fastir innan ákveðinna skilyrða. Skilyrði þessi eru skilgreind í hluthafasamkomulagi aðila og eru til að verjast mögulegum sveiflum í gengi. Fari gengi Regins undir kr. 23,44 (gólf) við nýtingu kaupréttarins skal Reginn greiða mismuninn á virði hlutanna og gólfinu með peningagreiðslu, en verði gengi Regins yfir kr. 35,16 (þak) við nýtingu, fækkar hlutunum í Regin sem greitt er með, sem nemur mismuninum á virði þeirra samkvæmt dagslokagenginu og þakinu, deilt með dagslokagenginu.

### **Vegna skuldbindinga í tengslum við HTO ehf. og FAST-2 ehf.:**

Samkvæmt samningi um helstu skilmála kaupsamnings og einkaviðræður vegna fyrirhugaðrar sölu FAST-1 slhf. og kaupa Regins hf. á öllu hlutfé í HTO ehf. og FAST-2 ehf. frá 19. nóvember 2017 miðast fyrirhuguð kaup við að heildarvirði (e. EV) HTO ehf. og FAST-2 ehf. sé 23.200 m.kr. Endanlegt kaupverð hlutfjár mun ráðast af nettó skuldastöðu félaganna við afhendingu. Gangi viðskiptin eftir mun Reginn hf. gefa út nýtt hlutfé að markaðsvirði 5.800 m.kr. á meðalgengi hlutabréfa Regins undangengins mánaðar fyrir undirritun kaupsamnings. Auk greiðslu með hlutfé er gert ráð fyrir að félagið gefi út og selji nýjan skuldabréfaflokk að fjárhæð allt að 17.400 m.kr. Skuldabréfaflokkurinn verður gefinn út undir útgáfuramma Regins. Leitast verður við að kjörin á skuldabréfaflokknum muni endurspeglu þau kjör sem fást á markaði.

Ef af viðskiptunum verður er áætlað að EBITDA Regins hf. hækki um 1.240 m.kr. á ársgrundvelli og eignasafnið stækki um 14% miðað við fjölda fermetra. Ávöxtunarkrafa (e. yield) kaupanna er um 5,3%.

Ef af viðskiptunum verður er seljandi hlutfjárins, FAST-1 slhf., skuldbundinn til að selja ekki 2/3 af hlutfénu í Regin hf. sem gefið verður út vegna viðskiptanna fyrr en að liðnum 2 mánuðum frá greiðslu (50%) og að liðnum 4 mánuðum (50%).