
Tryggingarbréf – veðsamningur

BUNDIÐ VÍSITÖLU NEYSLUVERÐS TIL VERÐTRYGGINGAR Í
TENGLUM VIÐ
SKULDABRÉFAÚTGÁFU HAGA HF.

milli

Haga hf. (sem veðsala),

og

KPMG ehf. (sem veðgæsluaðila)

1. október 2019



Aðilar að þessu tryggingarbréfi – veðsamningi („tryggingarbréfið“) eru:

- (1) Hagar hf., kt. 670203-2120, Hagasmára 1, 201 Kópavogur („útgefandi“ og/eða „veðsali“).
- (2) KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, í hlutverki sínu sem veðgæsluaðili f.h. og í umboði veðhafa (skilgreint í grein 1.1) („veðgæsluaðili“) á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins (skilgreint í grein 1.1).

INNGANGUR:

- (A) Tryggingarbréf þetta er gert í tengslum við tryggingafyrirkomulagið sem sett er upp í tengslum við útgáfu skuldabréfa (skilgreint í grein 1.1), eins og nánar er lýst í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu (skilgreint í (B) hér að neðan) og viðaukum við það.
- (B) Í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi, dags. 1. október 2019, milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og veðhafa („veðhafa- og veðgæslusamkomulagið“) er öllum veðhöfum veittar sömu veðtryggingar og jafnan rétt að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.
- (C) Með tryggingarbréfinu setja veðsalar tilgreindar fasteignir að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum (skilgreindar í grein 1.1), eftir því sem nánar er lýst í tryggingarbréfinu.
- (D) Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru á veðtryggingum, annað hvort með því að gera breytingar á veðsettum eignum eða bæta við skuldbindingum sem veðinu er ætlað að tryggja séu í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins og veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

1.1 Í tryggingarbréfinu hafa eftirfarandi hugtök þá merkingu sem þeim er gefin hér á eftir:

„**Skuldabréfin**“ merkir flokk skuldabréfa útgefanda sem gefin verða út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., dags. 2. október 2019, með auðkenninu HAGA 021029, ISIN IS0000031490, sem er til 10 ára og gefin eru út í 10.000.000 króna nafnverðseiningum. Við fyrstu útgáfu skuldabréfa undir þessum flokki eru gefin út skuldabréf samtals að nafnvirði 5.500.000.000 krónur en heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki er 15.000.000.000 króna.

„**Veðhafar**“ merkir eigendur veðtryggðra krafna, sem falla undir tryggingafyrirkomulagið, samkvæmt aðildaryfirlýsingu að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, sem umboðsmaður kröfuhafa hefur undirritað fyrir þeirra hönd.

„**Veðtryggð skuldabréf**“ merkir skuldabréf sem umboðsmaður kröfuhafa hefur skilað aðildaryfirlýsingu fyrir í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

„**Veðtryggðar kröfur**“ merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum, hvað nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan kostnað.

1.2 Skilgreind hugtök í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu skulu hafa sömu merkingu tryggingarbréfinu nema annað sé tekið fram eða bersýnilega ljóst af samhengi.

1.3 Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann

að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.

- 1.4 Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um þá sem með lögmætum hætti hafa tekið verið réttindum og/eða skyldu af þeim.

2. VEÐTRYGGING - FASTEIGNAVEÐ

- 2.1 Með undirritun sinni á tryggingarbréfið setja veðsalar þær fasteignir sem tilgreindar eru á hverjum tíma í fylgiskjali I við tryggingarbréfið, að veði til handa veðhöfum með þeim veðrétti sem tilgreindur er í fylgiskjali I, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna að fjárhæð allt að kr. 5.500.000.000 (krónur fimm milljarðar og fimmmhundrað milljónir) („**fjárhæðin**“), auk vaxta, dráttarvaxta og verðbóta.
- 2.2 Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingarbréfinu og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt tryggingarbréfinu en veðhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli tryggingarbréfsins án aðkomu veðgæsluaðila.
- 2.3 Hver aðili að tryggingarbréfinu samþykkir að hver og einn veðhafanna, eins og þeir eru á hverjum tíma, skuli njóta réttinda samkvæmt tryggingarbréfinu.
- 2.4 Fjárhæðin er bundin vísitölu neysliverðs til veðtryggingar miðað við grunnvísitölu fyrir 2. október 2019, eða 470,11333 stig, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við grunnvísitölu. Aldrei skal þó miða við lægri vísitölu en grunnvísitölu tryggingarbréfsins.
- 2.5 Sérhver fasteign er veðsett ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, allt eins og viðkomandi fasteign verður frekast veðsett samkvæmt 15. – 20. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð og í því ástandi sem hún er í nú eða kann síðar að verða, með hverskyns endurbótum og viðbótum, hverju nafni sem nefnast.
- 2.6 Veðréttur í eignarhluta í fjöleignarhúsi nær til þeirrar einingar sem veðsali á eignarrétt að, þ.e. séreignar hans og tilheyrandi hlutdeildar í sameign, þ.m.t. lóðarréttindi, sbr. 18. gr. laga nr. 75/1997 og 11. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.
- 2.7 Veðsölum er heimilt að hagnýta sjálfsvörsluveð með venjubundnum hætti, nema um annað hafi verið samið, sbr. 7. gr. laga nr. 75/1997.
- 2.8 Veðsölum er óheimilt að veðsetja réttindi sín skv. leigusamningum um veðsettar fasteignir.
- 2.9 Veðsölum er skylt að váttryggja veðsettar fasteignir gegn tjóni af völdum eldsvoða að því marki sem unnt er og almennt tíðkast að kaupa brunatryggingar vegna slíkra fasteigna, auk hvers kyns öðrum hættum sem er váttryggt fyrir í starfsemi svipaðri þeirri sem veðsalar hafa með höndum. Falla allar váttryggingarbætur undir veðsetninguna. Váttryggingar skulu keyptar hjá viðurkenndum tryggingafélögum og skulu veðsalar greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær váttryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi. Veðsalar skuldbinda sig til að láta veðgæsluaðila í té, hvenær sem hann krefst, skilríki fyrir því að hinar veðsettu fasteignir séu váttryggðar, ella er veðgæsluaðila heimilt en þó ekki skylt að váttryggja viðkomandi fasteignir á kostnað veðsala.
- 2.10 Veðsölum er ennfremur skylt á hverjum tíma að fullnægja öllum lögbundnum kröfum, þ.m.t. öryggis- og eftirlitskröfum, varðandi hinar veðsettu fasteignir.

3. UMBOÐ TIL VEÐGÆSLUAÐILA

3.1 Sérhver veðsali veitir veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til að:

- (a) Framkvæma hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist skv. tryggingarbréfinu en hefur ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila.
- (b) Framkvæma allt það sem nauðsynlegt er í tengslum við fullnustu veðsins skv. gr. 7 og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta.

3.2 Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt skv. tryggingarbréfinu og þau réttindi sem honum eru fengin eru eingöngu til að vernda hagsmunum veðhafa og veðgæsluaðili er aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin.

3.3 Þótt veðgæsluaðili nýti umboðið eða réttindi skv. tryggingarbréfinu þá leysir það ekki veðsala eða útgefanda undan skyldum sínum eða skuldbindingum skv. tryggingarbréfinu, veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu eða skuldabréfum.

3.4 Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttekur sem veðgæsluaðili.

4. FRAMSAL Á RÉTTINDUM VEÐGÆSLUAÐILA

4.1 Veðgæsluaðili skal, eftir því sem þörf er á, framselja öll réttindi sín og skyldur skv. tryggingarbréfinu til nýs veðgæsluaðila sem skipaður er í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

4.2 Ef skipt er um veðgæsluaðila í samræmi við framangreint þá skulu útgefandi og sérhver veðsali, skv. beiðni veðgæsluaðila, undirrita öll nauðsynleg skjöl og framkvæma allt það sem nauðsynlegt er eða eðlilegt í tengslum við aðilaskiptin.

4.3 Þá skal veðgæsluaðila jafnframt heimilt að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði, að fara með í heild eða hluta, þær heimildir og réttindi sem veðgæsluaðila eru fengin með tryggingarbréfinu. Veiting slíks umboðs skal þó ekki leysa veðgæsluaðilann undan skyldum sínum og skal veðgæsluaðili auk þess bera óskipta skaðabótaábyrgð vegna alls þess tjóns sem umboðsmaðurinn kann að valda í þeim störfum sem hann framkvæmir á grundvelli umboðsins.

5. SÉRSTAKAR SKYLDUR VEÐSALA

5.1 Sérhver veðsali skal skv. beiðni veðgæsluaðila undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem með sanngirni má ætlast til þannig að tryggingarbréf þetta veiti veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, þau réttindi sem kveðið er á um í tryggingarbréfinu, þar með talið í tengslum við fullnustu veðsins.

5.2 Komi til fullnustu veðsins þá skuldbindur sérhver veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili með sanngirni óskar eftir í tengslum við fullnustuna, s.s. vegna afsals eða framsals.

5.3 Samþykki veðgæsluaðili á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins að gerðar séu breytingar á hinu veðsettu eignum, skuldbindur sérhver veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili óskar eftir í tengslum við breytingarnar.



- 5.4 Veðsali skal greiða öll opinber gjöld, þ.m.t. stimpil- og þinglýsingagjöld og allan kostnað sem kann að falla til vegna tryggingarbréfsins, breytingu á því eða fullnustu á grundvelli þess.

6. BREYTINGAR Á HINU VEÐSETTA

- 6.1 Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á hinum veðsettu eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða viðbótareignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Að því marki sem ósk útgefanda varðar veðsettar fasteignir (sbr. skilgreiningu í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu) getur ákvörðun um hvort heimila skuli breytinguna verið borin undir atkvæði veðhafafundar ef veðgæsluaðili hefur athugasemdir við breytinguna eða ef veðsettri fasteign er ráðstafað til félags innan samstæðu útgefanda, allt samkvæmt nánari ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.
- 6.2 Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu, enda sé slíkt í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslu- samkomulagsins.
- 6.3 Sé útgefanda heimilt að fá veðsetta fasteign leysta úr veðböndum skulu veðsalar og veðgæsluaðili undirrita öll skjöl nauðsynlegt er að undirrita í tengslum við breytingarnar.
- 6.4 Þeir aðilar sem undirrita skjöl, f.h. veðsala, samkvæmt framangreindu skulu afhenda veðgæsluaðila sönnun fyrir umboði sínu á formi og að efni sem veðgæsluaðili samþykkir.

7. FULLNUSTA VEÐSINS

- 7.1 Hafi veðtryggð krafa verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veðinu í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, skal veðgæsluaðili, f.h. veðhafa, vera heimilt að:
- (a) Láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. eða 3. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
 - (b) Selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum. Skal hann þó ávallt leitast við að fá sem hæst verð fyrir hið veðsetta á þeim tíma sem það er selt.
 - (c) Leysa til sín hið veðsetta á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði.
- 7.2 Veðgæsluaðili skal ávallt haga fullnustuaðgerðum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og með hagsmuni veðhafa að leiðarljósi. Þá skal veðgæsluaðili sinna fullnustuaðgerðum innan eðlilegra tímamarka.

8. RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS

- 8.1 Komi til fullnustu veðsins skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttekur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslu- samkomulagsins.

9. SKILYRÐISLAUS RÉTTINDI

- 9.1 Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt samkvæmt tryggingarbréfinu og þau réttindi sem honum eru fengin á grundvelli þess eru skilyrðislaus og verða aðeins afturkölluð í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

10. TAKMARKANIR Á HEIMILDUM VEÐSALA

- 10.1 Veðsölum skal vera óheimilt að framselja réttindi sín eða skyldur samkvæmt tryggingarbréfinu nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila.
- 10.2 Veðsölum skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila.
- 10.3 Þrátt fyrir framangreint má veðsali framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu gerist framsalshafi aðili að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og tryggingarbréfinu sem veðsali og undirriti öll skjöl því tengdu á því formi og að efni sem er ásættanlegt að mati veðgæsluaðila.

11. TILKYNNINGAR

- 11.1 Öll samskipti og allar tilkynningar skulu sendar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

12. GILDISTÍMI OG VEÐBANDSLAUSN

- 12.1 Hið veðsetta skal standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til að þær hafa allar verið greiddar að fullu með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.
- 12.2 Þegar hinar veðtryggðu kröfur hafa verið greiddar að fullu, skv. framangreindu, skal veðgæsluaðili, að beiðni og á kostnað veðsala, gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til að fella niður þau veð sem veitt hafa verið á grundvelli tryggingarbréfsins.

13. LÖG OG VARNARÞING

- 13.1 Um tryggingarbréfið gilda íslensk lög.
- 13.2 Rísi mál út af tryggingarbréfinu, skulu aðilar leitast við að leysa ágreining með samkomulagi sín á milli, en náist ekki að leysa úr ágreiningi með samkomulagi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

14. ANNAÐ

- 14.1 Allar breytingar sem gerðar eru á tryggingarbréfinu skulu vera skriflegar og samþykktar af veðhöfum og veðgæsluaðila, að fengnu samþykki veðhafafundar skv. veðhafa- og veðgæslu- samkomulaginu.
- 14.2 Tryggingarbréfið er gefið út í 5 samritum til þinglýsingar hjá eftirfarandi embættum: (i) Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, (ii) Sýslumanninum á Vesturlandi, (iii) Sýslumanninum á Norðurlandi, (iv) Sýslumanninum á Suðurlandi og (v) Sýslumanninum á Suðurnesjum.
- 14.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar tryggingarbréfið. Tryggingarbréfið skal birt á

heimasíðu útgefanda til upplýsingar fyrir veðhafa.

[undirritunarsíða fylgir]

Reykjavík 1. október 2019

F.h. Haga hf.




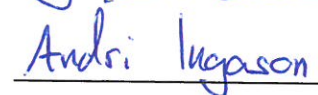
Sá sem undirritar tryggingarbréf þetta fyrir hönd útgefanda ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda útgefanda.

F.h. KMPG ehf., sem veðgæsluaðili



Sá sem undirritar tryggingarbréf þetta fyrir hönd veðgæsluaðila ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda veðgæsluaðila.

Vottar að rétttri dags. og undirritun:

 030893-3369
 170394-2089

FYLGISKJAL I

LISTI YFIR VEÐSETTAR FASTEIGNIR VIÐ
ÚTGÁFU SKULDABRÉFS

Eftirfarandi fasteignir eru settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu með 1. veðrétti:

Fasteign	Sveitarfélag	Fastanúmer	Fasteignamat 2019
Túngata 1	Keflavík	2090955	93.950.000
Smiðjuvellir 32	Akranes	2293955	264.800.000
Korngarðar 1	Reykjavík	2352192	1.371.450.000
Skipholt 11-13	Reykjavík	2217967	250.600.000
Skútuvogur 5	Reykjavík	2233590	1.042.550.000
Larsenstræti 5	Selfossi	2324733	356.750.000
Kjarnagata 2	Akureyri	2317769	215.000.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023318	12.650.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023319	19.450.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023320	19.450.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023321	19.550.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023342	42.150.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023343	46.250.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023344	50.600.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023345	91.650.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023355	82.950.000
Skeifan 11	Reykjavík	2228853	11.150.000