
Veðhafa- og veðgæslusamkomulag

Í TENGLUM VIÐ

VERÐTRYGGÐA

SKULDABRÉFAÚTGÁFU HAGA HF.

Milli

Haga hf.,

veðgæsluaðila,

og

umboðsmanns kröfuhafa

1. október 2019



Efnisyfirlit

1.	SKILGREININGAR OG TÚLKUN	3
2.	VEÐTRYGGING	5
3.	AÐILD VEÐHAFA	5
4.	RÉTTUR VEÐHAFA	6
5.	FJÁRHAGSLEGAR KVAÐIR	6
6.	BREYTINGAR Á VEÐUM OG NÝJAR SKULDBINDINGAR	6
7.	SKIPUN, STAÐA OG HÆFI VEÐGÆSLUAÐILA	8
8.	HLUTVERK OG SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA	9
9.	BREYTINGAR Á VEÐGÆSLUAÐILA	10
10.	BOÐUN VEÐHAFAFUNDA	11
11.	TILHÖGUN OG LÖGMÆTI VEÐHAFAFUNDA	11
12.	ÁKVARÐANIR VEÐHAFAFUNDA	12
13.	ATKVÆDISRÉTTUR OG ÁKVARÐANIR Á VEÐHAFAFUNDI	12
14.	FULLNUSTA VEÐTRYGGINGA	12
15.	SKAÐABÓTAÁBYRGÐ	13
16.	TRÚNAÐUR	13
17.	TILKYNNINGAR	13
18.	ÞÓKNUN VEÐGÆSLUAÐILA	14
19.	LÖG OG VARNARÞING	14
20.	GILDISTÍMI	14
21.	ANNAÐ	14
	FYLGISKJAL I	17
	FYLGISKJAL II	19
	FYLGISKJAL III	21
	FYLGISKJAL IV	22
	FYLGISKJAL V	23

Veðhafa- og veðgæslusamkomulag þetta er gert þann 1. október 2019 („samkomulagið“) og er á milli:

- (1) **Haga hf.**, kt. 670203-2120, Hagasmára 1, 201 Kópavogur („útgefandi“);
- (2) **KPMG ehf.**, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („veðgæsluaðili“); og
- (3) **KPMG ehf.**, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („umboðsmaður kröfuhafa“), f.h. kröfuhafa.

INNGANGUR:

- (A) Útgefandi hyggst gefa út skuldabréf (skilgreind í grein 1.1) og hyggst jafnframt bjóða veðtryggingu til tryggingar á greiðslu skuldbindinga sinna samkvæmt skuldabréfunum (skilgreind í grein 1.1).
- (B) Með gerð veðskjala (skilgreind í grein 1.1), samnings við staðfestingaraðila (skilgreindur í grein 1.1) og annarra tengdra skjala, hefur útgefandi komið upp tryggingafyrirkomulaginu (skilgreint í grein 1.1) en því er ætlað að veita veðhöfum (skilgreindir í grein 1.1) sameiginleg veðréttindi yfir tilteknum eignum veðsala sem í upphafi eru þær eignir sem tilgreindar eru í fylgiskjali V við samkomulag þetta. Tryggingafyrirkomulagið er gert til að veita öllum veðhöfum sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum þar sem tryggður er jafn réttur veðhafa að þeim veðtryggingum sem veðsalar kunna að veita hverju sinni.
- (C) Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum undir tryggingafyrirkomulaginu og bæta við skuldbindingum sem veðum er ætlað að tryggja, að því gefnu að ákveðin skilyrði séu uppfyllt, svo sem nánar er lýst í samkomulaginu. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru séu í samræmi við ákvæði samkomulagsins, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa. Veðgæsluaðili og staðfestingaraðili geta eftir atvikum verið einn og sami aðilinn.
- (D) Það skal teljast forsenda fyrir þátttöku veðhafa í fjármögnun útgefanda með fjárfestingu í skuldabréfunum að gengið hafi verið frá samkomulaginu.
- (E) Með samkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili, f.h. veðhafa, í tengslum við tryggingafyrirkomulagið.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

1.1 Í samkomulaginu skulu eftirfarandi hugtök hafa þá merkingu sem þeim er gefin hér að neðan:

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, nýs umboðsmanns kröfuhafa og/eða nýs veðsala að samkomulaginu, eftir því sem við á, sbr. fylgiskjal II til IV við samkomulagið.

„**Eiginfjárlutfall**“ skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Lánþekja**“ merkir hlutfall uppgreiðsluverðmætis útistandandi veðtryggða krafna gagnvart verðmæti hinna veðsettuigna, samkvæmt verðmati í samræmi við fylgiskjal I við samkomulagið. Skuldabréf sem kunna á hverjum tíma að vera í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda skulu ekki teljast til útistandandi veðtryggða krafna við útreikning lánþekju.

„**Samningur við staðfestingaraðila**“ merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda,

staðfestingaraðila og umboðsmanns kröfuhafa (í umboði og f.h. veðhafa), dags. 1. október 2019.

„**Samstæðan**“ merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.

„**Skuldabréfin**“ merkir flokk skuldabréfa útgefanda sem gefin verða út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamíðstöð 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.

„**Staðfestingaraðili**“ merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila en hlutverk hans er að fara yfir og staðfesta forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, eins eins og nánar er kveðið á um í samningi við staðfestingaraðila.

„**Tryggingafyrirkomulagið**“ merkir sameiginlegar veðtryggingar veðhafa, sem komið er á fót með tryggingarbréfi og/eða veðsamningi, ásamt fylgiskjölum, á grundvelli samkomulags þessa sem standa skulu til tryggingar á skuldbindingum útgefanda á grundvelli skuldabréfanna, allt eftir því sem nánar er lýst í samkomulaginu.

„**Tryggingarbréf**“ merkir sérhvert tryggingarbréf sem veðsalar gefa út og sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldabréfanna

„**Umboðsmaður kröfuhafa**“ merkir umboðsmann kröfuhafa eins og hann er skilgreindur í umboðssamningi, en hlutverk hans er einkum að gæta hagsmuna allra kröfuhafa skuldabréfanna gagnvart útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila, eins og nánar er kveðið á um í umboðssamningi.

„**Umboðssamningur**“ merkir samning sem gerður er í tengslum við útgáfu skuldabréfanna, milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa.

„**Vanefndatilvik**“ skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Vaxtaþekja**“ skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Veðhafafundur**“ merkir fund umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt samkomulaginu og sem veðgæsluaðili boðar til í samræmi við samkomulagið.

„**Veðhafar**“ merkir kröfuhafar sem eru eigendur skuldabréfanna.

„**Veðsalar**“ merkir útgefanda, sem sett hefur eignir að veði til tryggingar skuldabréfunum samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, og aðra aðila sem kunna að gerast veðsalar síðar með undirritun aðildaryfirlýsingar, sbr. fylgiskjal III.

„**Veðsamningur**“ merkir sérhvern samning milli veðsala og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, um veðsetningu innstæðna á bankareikningi og/eða VS-reikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldabréfanna samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu.

„**Veðsettar eignir**“ merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningi.

„**Veðsettar fasteignir**“ merkir þær fasteignir sem eru meðal veðsettra eigna á hverjum tíma.

„**Veðskjöl**“ merkir samkomulagið, tryggingarbréf, veðsamningur og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og

öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

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

- 1.2 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.
- 1.3 Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um eftirmenn þeirra.

2. VEÐTRYGGING

- 2.1 Viðeigandi veðsalar munu samhliða gerð samkomulagsins gefa út tryggingarbréf þar sem tilgreindar fasteignir eru veðsettar til tryggingar greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Þá munu veðsalar og veðgæsluaðili, f.h. veðhafa, auk þess gera veðsamning þar sem tilgreindir bankareikningar veðsala og VS-reikningar verða veðsettir.
- 2.2 Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfi og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við:
 - (a) fasteignir;
 - (b) innstæður á bankareikningi; og
 - (c) ríkisvixlum, bankavixlum, skuldabréfum í íslenskum krónum með veði í fasteignum, á markaðsverði, sem skráð eru í Kauphöll eða sambærileg veð.
- 2.3 Veðsöllum er óheimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir.
- 2.4 Í tryggingarbréfum og veðsamningi skal nánar mælt fyrir um heimildir veðsala til ráðstöfunar veðsettra eigna og um heimildir veðgæsluaðila til að tryggja réttindi veðhafa að því er hinar veðsettu eignir varðar.
- 2.5 Verðmat veðsettra fasteigna á fylgiskjali V skal í upphafi unnið í samræmi við fylgiskjal I við samkomulagið.
- 2.6 Verðmat annarra veðsettra eigna en veðsettra fasteigna skal vera í samræmi við fylgiskjal I.
- 2.7 Ef breytingar og/eða viðbætur eru gerðar á veðsettum fasteignum skulu slíkar breytingar og viðbætur teljast til viðkomandi fasteignar og falla undir veðsetningu viðkomandi fasteignar, svo sem nánar er kveðið á um í gr. 2.5 í tryggingarbréfi sem gefið er út samhliða gerð samkomulags þessa. Ef breyting/viðbót á veðsettri fasteign hefur í för með sér stofnun nýs fastanúmers eða nýrrar fasteignar skuldbindur viðkomandi veðsali sig hins vegar til þess að undirrita og afhenda öll skjöl sem nauðsynleg kunna að vera til þess að viðkomandi breyting/viðbót teljist vera veðsett fasteign.

3. AÐILD VEÐHAFA

- 3.1 Umboðsmaður kröfuhafa er skipaður af eigendum skuldabréfanna á grundvelli umboðssamnings, dags. 1. október 2019 og tekur umboðsmaður við því hlutverki, ásamt

öllum þeim réttindum og skyldum sem honum fylgir. Með undirritun sinni á samninginn verður umboðsmaður kröfuhafa aðili að samkomulaginu og tryggingarfyrirkomulaginu.

- 3.2 Verði gerð breyting á umboðsmanni kröfuhafa og nýr umboðsmaður tekur við réttindum og skyldum fráfarandi umboðsmanns skal nýr umboðsmaður undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu f.h. kröfuhafa, sbr. fylgiskjal II. Aðildaryfirlýsing sem hefur verið undirrituð og afhent veðgæsluaðila í samræmi við framangreint skuldbindur bæði upphaflega eigendur skuldabréfanna sem og síðari framsalshafa.
- 3.3 Með því að fjárfesta í skuldabréfunum samþykkja kaupendur skuldabréfanna að vera bundnir af (og njóta réttinda samkvæmt) samkomulaginu og tryggingarfyrirkomulaginu.

4. RÉTTUR VEÐHAFA

- 4.1 Sérhver veðhafi samþykkir, með fjárfestingu sinni í skuldabréfi, að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar miðað við stöðu veðtryggðra krafna í tengslum við þær veðsettu eignir sem veðsalar hafa sett að veði með tryggingarbréfum og veðsamningi.
- 4.2 Með samkomulaginu afsala veðhafar rétti sínum til að grípa hver og einn til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli veðtryggðs skuldabréfs, nema í samræmi við ákvæði samkomulagsins.
- 4.3 Útgefanda eða félagi í samstæðunni er með öllu óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð eða greiða viðbótargreiðslur umfram samningsbundnar greiðslur á umsömdum gjalddögum vegna skuldbindinga sem tryggðar eru með tryggingarfyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama (hlutfallslega) viðbótarveð eða greidd hlutfallslega jöfn viðbótargreiðsla. Útgefanda er jafnframt óheimilt að kaupa á markaði útgefin skuldabréf nema slíkt kauptilboð sé sett fram til allra eigenda skuldabréfa í sama skuldabréfaflokki.

5. FJÁRHAGSLEGAR KVAÐIR

- 5.1 Útgefanda eru settar eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir með útgáfu skuldabréfanna:
 - (a) lánaþekja skal ekki vera umfram 75%;
 - (b) vaxtaþekja skal ekki vera lægri en 2,0; og
 - (c) eiginfjárhlutfall útgefanda skal að lágmarki nema 25%.

Til að taka af allan vafa skal tekið fram að fjárhagsleg kvöð samkvæmt lið (a) hér að framan (lánaþekja) skal einungis eiga við þegar um er að ræða breytingar á veðum samkvæmt gr. 6, og þá einungis þegar mat á nýja veðinu fer fram við breytinguna en ekki eftir að breytingin hefur átt sér stað.

6. BREYTINGAR Á VEÐUM OG NÝJAR SKULDBINDINGAR

- 6.1 Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða viðbótareignir veðsettar.
 - (a) Að því marki sem ósk útgefanda varðar ekki veðsettar fasteignir, skal veðgæsluaðili verða við slíkri ósk, enda sé lánaþekja eftir breytinguna ekki umfram þá sem greinir í gr. 5.1.(a) og slíkar breytingar hafa ekki í för með sér að brotið sé gegn kvöðum sem

fram koma í grein 5.1(b) eða 5.1(c).

- (b) Að því marki sem ósk útgefanda varðar veðsettar fasteignir, skal veðgæsluaðili tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um það innan 5 (fimm) bankadaga frá því að veðgæsluaðili fær upplýsingar frá útgefanda um fyrirhugaðar breytingar. Ef veðgæsluaðili eða umboðsmaður kröfuhafa hafa athugasemdir við breytingarnar skal þá þegar boða til veðhafafundar að undangengnum kröfuhafafundi þar sem taka skal afstöðu til óskar útgefanda. Veðgæsluaðili og/eða umboðsmaður skal tilkynna útgefanda um niðurstöðu atkvæðagreiðslunnar innan 10 bankadaga frá þeim degi sem ósk útgefanda er komið á framfæri við veðgæsluaðila. Hafi útgefanda ekki verið tilkynnt annað innan þess tíma skal ósk útgefanda um breytingar á veðsettum fasteignum samþykkt.
- (c) Þrátt fyrir ákvæði (b)-liðs þessarar greinar skal útgefanda heimilt, án samþykkis veðgæsluaðila, veðhafafundar eða umboðsmanns kröfuhafa, að fá veðsetta fasteign leysta úr veðböndum gegn því að í hennar stað verði veitt veð í innstæðum á bankareikningum sbr. gr. 2.2.(b). Útgefanda skal ekki skylt að tryggja að hið nýja veð, sem kemur í stað fasteignarinnar sem leyst er úr veðböndum, hafi sama verðmæti og viðkomandi fasteign, svo lengi sem skilyrði um fjárhagslegar kvaðir skuldabréfsins eru uppfyllt að lokinni hinni nýju veðsetningu. Þessi ákvæði (c)-liðs skulu þó ekki gilda þegar veðsett fasteign er framseld til aðila innan samstæðu útgefanda, og í þeim tilvikum skal veðhöfum þannig heimilt að hafa uppi athugasemdir með þeim hætti sem fjallað er um í (b)-lið þessarar greinar.

6.2 Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingafyrirkomulaginu, allt upp að heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki, enda verði lánaþekja eftir breytinguna ekki umfram það viðmið sem greinir í gr. 5.1.(a) og þær fjárhagslegu kvaðir sem fram koma í skuldabréfunum séu uppfylltar. Ef bæta á við nýjum skuldbindingum undir tryggingarfyrirkomulagið, skal útgefandi eftir þörfum útbúa viðeigandi viðauka við tryggingarbréf og sjá til þess að viðaukar séu undirritaðir af þar til bærum aðilum og þeim þinglýst.

6.3 Auk skilyrða um lágmarks lánaþekju skv. gr. 6.1 og 6.2 skal hlutfall fermetra veðsettra fasteigna vera að lágmarki 60% á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. einhvers staðar innan marka Reykjavíkurborgar, Mosfellsbæjar, Kópavogs, Garðabæjar, Hafnarfjarðar eða Seltjarnarness).

6.4 Við mat á lánaþekju skv. gr. 6.1 og 6.2. skal stuðst við eftirfarandi forsendur:

- i) Í þeim tilvikum þegar útgefandi, eða aðrir veðsalar, hefur keypt fasteign, sem verða skal veðsett fasteign, af þriðja aðila er útgefanda heimilt að miða verðmæti viðkomandi fasteignar við kaupverð hennar og skal það lagt til grundvallar við útreikninga á lánaþekju í næstu þrjú ár eftir dagsetningu kaupsamnings um fasteignina, en að þeim tíma liðnum skal verðmæti viðkomandi fasteignar miðast við sjóðsstreymisgreiningu samkvæmt fylgiskjali I.

Ef útgefandi, eða aðrir veðsalar, hefur sjálfur byggt fasteign eða endurbætt fasteign, sem er eða verða skal veðsett eign, skal verðmæti viðkomandi eignar miðast við kostnaðarverð hennar og það lagt til grundvallar útreikninga á lánaþekju næstu þrjú ár á eftir, en að þeim tíma liðnum skal verðmæti viðkomandi fasteignar miðast við sjóðsstreymisgreiningu samkvæmt fylgiskjali I.

Í öðrum tilvikum en greinir í i)-lið þessarar greinar skal stuðst við sjóðsstreymisgreiningu varðandi mat á veðsettum fasteignum í samræmi við fylgiskjal I.

- ii) Hafi umboðsmaður kröfuhafa athugasemdir við kaupverð, eða kostnað vegna byggingar eða endurbóta tiltekinnar fasteignar, sem verða skal veðsett eign (sbr. lið i hér að framan) eða athugasemdir við sjóðsstreymisgreiningu vegna tiltekinnar fasteignar, sem verða skal veðsett eign, skal hann koma þeim á framfæri við veðgæsluaðila innan 14 daga frá því að umboðsmaðurinn (eða annar, sem telst bær til að taka við upplýsingum fyrir hans hönd) fær vitneskju um kaupverðið, kostnað vegna byggingar eða endurbóta eða um sjóðsstreymisgreininguna, allt eftir því sem við á. Veðgæsluaðili getur jafnframt sjálfur gert athugasemdir við kaupverð, kostnað vegna byggingar eða endurbóta fasteignar, sem skal verða veðsett eign, sbr. lið i hér að framan innan 14 daga frá því að hann fékk upplýsingar um kaupverðið, kostnað vegna byggingar eða endurbóta eða um sjóðsstreymisgreininguna.

Berist veðgæsluaðila slíkar athugasemdir, eða hann gerir athugasemdir að eigin frumkvæði, innan frestsins skal veðgæsluaðili óska eftir því að óháð endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki eða löggiltur fasteignasali meti markaðsverðmæti viðkomandi fasteignar ef hún á undir lið i) hér að framan, en framkvæmi ella sjóðsstreymisgreiningu samkvæmt þeim atriðum sem tilgreind eru í fylgiskjali I. Að fengnu matinu skal útgefandi hafa 10 bankadaga til að taka ákvörðun um hvort viðkomandi fasteign verður veðsett fasteign. Taki útgefandi ekki ákvörðun um annað innan þess tíma skal fasteignin verða veðsett fasteign og skal þá matið teljast endanlegt og lagt til grundvallar við útreikninga á lánaþekju næstu þrjú ár frá niðurstöðu matsins. Hugsanlegar athugasemdir sem berast veðgæsluaðila eftir framangreindan 14 daga frest skulu teljast of seint fram komnar.

- 6.5 Til þess að breytingar sem gerðar eru í samræmi við greinar 6.1 og 6.2 taki gildi, skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir að fjárhagslegar kvaðir skuldabréfsins ásamt því að skilyrði gr. 6.1 og 6.3 séu uppfyllt eftir breytingu, og skulu veðsalar og veðgæsluaðili undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar. Sé innstæða samkvæmt gr. 2.2.(b) eða aðrir fjármálagerningar samkvæmt gr. 2.2.(c) sett að veði í stað veðsettrar fasteignar, sbr. gr. 6.1.(c) skulu þeir fermetrar sem leystir eru úr veðböndum engu að síður teljast sem veðsett fasteign á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt gr. 6.3 við mat á hvort skilyrði gr. 6.3 er uppfyllt.
- 6.6 Ef breytingar í samræmi við grein 6.1 og 6.2 leiða til breytinga á veðsölum tryggingarbréfa, veðsamnings og samkomulagsins, þá skal viðkomandi veðsali jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. fylgiskjal III.

7. SKIPUN, STAÐA OG HÆFI VEÐGÆSLUAÐILA

- 7.1 Veðgæsluaðili er hér með skipaður af útgefanda og samþykkir veðgæsluaðili að taka að sér það hlutverk. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um slíkt í samkomulaginu.
- 7.2 Veðsalar veita hér með veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samkomulaginu. Með undirritun samkomulagsins veitir umboðsmaður

kröfuhafa, f.h. viðkomandi veðhafa, veðgæsluaðila jafnframt sitt umboð til sömu verka.

- 7.3 Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðila er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma samkomulagsins sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur veðgæsluaðila, lögmanna eða endurskoðenda (eftir því sem við á) á hverjum tíma. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að veðgæsluaðili taki að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi og/eða hlutverk staðfestingaraðila samkvæmt staðfestingarsamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu veðhafa en ekki samstæðunnar.
- 7.4 Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa eða endurskoðunarskrifstofa með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.
- 7.5 Veðgæsluaðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki veðgæsluaðila vera með lögbundna og gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljótast af störfum hans.
- 7.6 Veðgæsluaðili eða þeir sem sinna verkefnum hans mega ekki á undanförunum fimm árum hafa verið lýstir gjaldþrota, leitað nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar eða hlotið dóm fyrir brot á lögum í tengslum við fyrirtækjarekstur.
- 7.7 Veðgæsluaðili gerir sér grein fyrir því að verðbréf útgefanda eru skráð á skipulegum verðbréfamarkaði, auk þess sem til stendur að skrá skuldabréf á skipulegan verðbréfamarkað. Þær aðstæður geta því skapast að veðgæsluaðili teljist vera innherji, sbr. meðferð innherja- upplýsinga og viðskipti innherja. Veðgæsluaðili skuldbindur sig til að vera upplýstur um slíkar reglur eins og þær eru á hverjum tíma og haga störfum sínum til samræmis við þær.

8. HLUTVERK OG SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA

- 8.1 Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmann kröfuhafa.
- 8.2 Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að tryggingarbréfum sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild. Veðgæsluaðili skal jafnframt ganga úr skugga um að veðsamningar séu fullnægjandi og að þau veð sem veitt eru á grundvelli þeirra séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð veðsala og veðhafa til þess að undirrita skjöl og móttaka skjöl og aðrar upplýsingar í tengslum við það hlutverk.
- 8.3 Tryggingarbréf og skjöl vegna breytinga á því skal veðgæsluaðili afhenda til þinglýsingar án ástæðulauss dráttar.
- 8.4 Veðgæsluaðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent.
- 8.5 Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum.
- 8.6 Veðgæsluaðili skal hafa eftirlit með að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu, sbr. grein 6.5, og senda áfram til umboðsmanns kröfuhafa til upplýsingar.

- Útgefandi skal þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningi, í samræmi við grein 6.
- 8.7 Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykka og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfa og veðsamnings, ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum greinar 6 er fullnægt.
- 8.8 Veðgæsluaðili skal taka við öllum gögnum frá samstæðunni og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfum og veðsamningi hverju sinni.
- 8.9 Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum gögnum og upplýsingum frá samstæðunni sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu. Veðgæsluaðili skal boða og, eftir atvikum, stýra veðhafafundum í samræmi við greinar 10-13.
- 8.10 Veðgæsluaðili skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hverskyns vanefndir sem kunna eiga sér stað á líftíma skuldabréfsins. Þá skal veðgæsluaðili grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við samkomulagið, sbr. grein 14, og hefur hann fullt umboð til þess.
- 8.11 Veðgæsluaðili skal hvorki sinna daglegu eftirliti með störfum útgefanda né staðreyna eða kanna hvort útgefandi hlíti skilmálum skuldabréfanna að öðru leyti en kveðið er á um í samkomulaginu. Veðgæsluaðili skal eftir bestu getu tilkynna umboðsmanni kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til útgefanda af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanna kröfuhafa, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanns kröfuhafa af öllum tilkynningum sem hann sendir til útgefanda, nema slíkar tilkynningar hafi verið sendar þeim, eða umbjóðendum þeirra, í gegnum tilkynningakerfi Kauphallar Íslands.

9. BREYTINGAR Á VEÐGÆSLUAÐILA

- 9.1 Umboðsmaður kröfuhafa getur tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa.
- 9.2 Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa.
- 9.3 Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi bera skipunina undir umboðsmann kröfuhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um veðgæsluaðila ekki samþykkt af umboðsmanni kröfuhafa skal útgefandi, í samráði við umboðsmann kröfuhafa, skipa annan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa, allt þar til að umboðsmaður kröfuhafa hefur samþykkt skipun nýs veðgæsluaðila.
- 9.4 Veðgæsluaðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan heimildum og skyldum sínum þegar hinn nýi veðgæsluaðila hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar, sbr. grein 9.7. Fráfarandi veðgæsluaðili skuldbindur sig til að skrifa undir viðauka við tryggingarbréf og hvers kyns önnur skjöl sem nauðsynlegt kann að vera að undirrita til þess að hinn nýi veðgæsluaðili geti tekið við réttindum og skyldu samkvæmt veðskjöllum og öðrum skjöllum tengdum tryggingafyrirkomulaginu, þ.m.t. skyldur

samkvæmt samningi þessum. Þá skal fráfarandi veðgæsluaðili afhenda nýjum veðgæsluaðila öll frumrit tryggingarbréfa eða annarra skjala sem hann hefur undir höndum og nýr veðgæsluaðili með réttu óskar eftir, enda hafi allar útistandandi þóknarir fráfarandi veðgæsluaðila verið uppgerðar.

- 9.5 Missi veðgæsluaðili hæfi sitt á samningstímanum, sbr. grein 7, skal hann tilkynna um slíkt til útgefanda og láta af störfum án tafar, og skal útgefandi þá, eins og fljótt og auðið er, skipa nýjan veðgæsluaðila með fyrirvara um samþykki veðhafa, sbr. og grein 9.3.
- 9.6 Hafi útgefandi ekki samið við nýjan veðgæsluaðila 14 dögum eftir að honum verður kunnugt um að veðgæsluaðili hyggst láta af störfum getur umboðsmaður kröfuhafa samið við nýjan veðgæsluaðila. Kröfuhafar skulu greiða og bera ábyrgð á þóknun nýs veðgæsluaðila að því marki sem hún er hærrí en þóknun fráfarandi veðgæsluaðila.
- 9.7 Þegar skipt er um veðgæsluaðila skal hinn nýi veðgæsluaðili, eftir að veðhafafundur hefur samþykkt skipun hans, gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum veðgæsluaðila samkvæmt samkomulaginu með undirritun aðildaryfirlýsingar í samræmi við fylgiskjal IV við samkomulagið.

10. BOÐUN VEÐHAFAFUNDA

- 10.1 Veðgæsluaðili boðar umboðsmann kröfuhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við samkomulagið.
- 10.2 Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa eða útgefanda. Þá ber honum jafnframt að boða til veðhafafundar að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi.
- 10.3 Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum sem vísað er til í grein 9.1 – 9.2 eins og fljótt og auðið er. Eigi síðar en 7 dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmann kröfuhafa á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 7 daga og eigi lengri fyrirvara en 21 daga (ef ekki er annað tekið fram í samningi þessum). Heimilt er þó að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef umboðsmaður kröfuhafa sammælist um það. Skal fundarboð sent á umboðsmann kröfuhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

11. TILHÖGUN OG LÖGMÆTI VEÐHAFAFUNDA

- 11.1 Umboðsmaður kröfuhafa mætir fyrir hönd veðhafa á veðhafafundi og greiðir atkvæði þar í samræmi við fyrirsmæli frá þeim veðhöfum sem þeir sækja umboð sitt til.
- 11.2 Veðgæsluaðili og umboðsmaður kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar en eingöngu umboðsmaður kröfuhafa sem kemur fram fyrir hönd veðhafa hefur atkvæðisrétt á slíkum fundum.
- 11.3 Veðgæsluaðili skal setja fundinn. Umboðsmaður kröfuhafa á veðhafafundi skal kjósa fundarstjóra og fundarritara. Sé veðgæsluaðili jafnframt umboðsmaður kröfuhafa skal hann ekki stýra fundi heldur óháður aðili sem er til þess hæfur.
- 11.4 Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti, sbr. grein 10, og umboðsmaður kröfuhafa sem fer með atkvæðisrétt samkvæmt gr. 13.1, sé mættur á fundinn.

- 11.5 Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær skal veðgæsluaðili slíta fundi án þess að taka þar til afgreiðslu nein mál. Veðgæsluaðili skal í kjölfar slíks fundar, án ástæðulauss dráttar, boða umboðsmann kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur skal ávallt teljast ályktunarbær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti, sbr. grein 10.

12. ÁKVARÐANIR VEÐHAFAFUNDA

- 12.1 Þær ákvarðanir sem umboðsmaður kröfuhafa, eða fulltrúar hans, taka á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:
- (a) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf og/eða veðsamningur veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
 - (b) Hvort breyta eigi ákvæðum veðskjala, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum samkomulagsins, þ.m.t. hvort fella skuli tryggingafyrirkomulagið undir nýtt tryggingafyrirkomulag sem útgefandi kann að setja á fót (og þá hvaða breytingar séu nauðsynlegar í tengslum við slíka breytingu) eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.
 - (c) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

13. ATKVÆÐISRÉTTUR OG ÁKVARÐANIR Á VEÐHAFAFUNDI

- 13.1 Umboðsmaður kröfuhafa fer með atkvæðisrétt á veðhafafundi. Skal umboðsmaður greiða atkvæði um ákvarðanir samkvæmt gr. 12.1 a-c skv. ákvörðun kröfuhafafundar.
- 13.2 Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en sé umboðsmaður kröfuhafa ósáttur við niðurstöðu fundarstjóra, getur hann látið reyna á lögmæti hennar fyrir dómi.
- 13.3 Útgefandi skal í samráði við veðgæsluaðila birta niðurstöður veðhafafundar í samræmi við lög og reglur um reglubundna upplýsingagjöf útgefendur skráðra verðbréfa.

14. FULLNUSTA VEÐTRYGGINGA

- 14.1 Fullnusta veðsettra eigna, komi til slíkra aðgerða, skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfa, veðsamnings, samkomulagsins og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda ef við á.
- 14.2 Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, og skal hann fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá umboðsmanni kröfuhafa óski hann eftir því. Veðgæsluaðila er heimilt að semja við lögmann um framkvæmd einstakra fullnustuaðgerða.
- 14.3 Veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða á fjárvörslureikning og mæla fyrir um úthlutun til umboðsmanns kröfuhafa eins fljótt og auðið er og eigi síðar en næsta virka dag eftir að veðgæsluaðili tekur við greiðslum, að því gefnu að veðgæsluaðili hafi fengið viðeigandi greiðslu- eða bankaupplýsingar. Í þessu sambandi skal veðgæsluaðili hafa fullt umboð frá veðhöfum til þess að taka við andvirði af fullnustu veða til samræmis við

framangreint.

- 14.4 Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu hinna veðsettu eigna sem duga ekki til fullrar greiðslu allra veðtryggðra krafna sem gjaldfallnar eru skal ráðstafa þeim í eftirfarandi röð:
- (a) til greiðslu ógreidds innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;
 - (b) til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar veðgæsluaðila, staðfestingaraðila og umboðsmanns kröfuhafa;
 - (c) til greiðslu gjaldfallinna vaxta, og þóknana samkvæmt skuldabréfunum;
 - (d) til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls skuldabréfanna;
 - (e) til greiðslu allra annarra krafna á grundvelli skuldabréfanna.
- 14.5 Fáist ekki greiðsla að fullu samkvæmt ofangreindu skal greiða viðeigandi kröfur hlutfallslega miðað við fjárhæð.

15. SKAÐABÓTAÁBYRGÐ

- 15.1 Sérhver aðili sem brýtur gegn samkomulaginu, svo sem vegna aðgerða er brjóta í bága við jafnan rétt veðhafa, skal vera skaðabótaskyldur í samræmi við almennar reglur.
- 15.2 Veðgæsluaðili ber ábyrgð á störfum sínum í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar. Veðgæsluaðili ber þó ekki ábyrgð á óbeinu tjóni sem veðhafar kunna að verða fyrir. Þá ábyrgist veðgæsluaðili að engu leyti greiðslur eða innheimtu krafna samkvæmt skuldabréfum.
- 15.3 Ábyrgð veðgæsluaðila takmarkast við þá fjárhæð sem hægt er að krefjast, og fæst greidd, úr starfsábyrgðartryggingu hans, sbr. grein 7.5, nema um sé að ræða tjón sem rekja má til ásetnings eða stórfellds gáleysis veðgæsluaðila.

16. TRÚNAÐUR

- 16.1 Veðgæsluaðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum á grundvelli samkomulagsins, nema fyrir liggja skýr lagaákvæði eða úrskurður þar til bærst stjórnvalds eða dómstóls sem skylda hann til að láta af hendi slíkar upplýsingar. Trúnaðarskyldan helst eftir að veðgæsluaðili lætur af störfum.
- 16.2 Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar veðgæsluaðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samkomulaginu.

17. TILKYNNINGAR

- 17.1 Nema kveðið sé á um annað í samkomulagi þessu, skulu allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent vegna samkomulags þessa vera skrifleg (í bréfi eða tölvupósti) og skulu sendast til útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildar gagnvart gagnaðila:

- (a) Ef til útgefanda:
Hagar hf.
Hagasmára 1, 201 Kópavogur

b.t. Finnur Árnason
fa@hagar.is

- (b) Ef til veðgæsluaðila:
KPMG
Borgartúni 27, 105 Reykjavík
b.t. Helga Harðardóttir
hhardardottir@kpmg.is
- (c) Ef til umboðsmanns kröfuhafa:
KPMG
Borgartúni 27, 105 Reykjavík
b.t. Helga Harðardóttir
hhardardottir@kpmg.is

17.2 Tilkynna skal þegar í stað um allar breytingar á heimilis- eða tölvupóstfangi.

18. ÞÓKNUN VEÐGÆSLUAÐILA

- 18.1 Útgefandi einn ber skyldu til að greiða veðgæsluaðila vegna starfa hans, sbr. þó gr. 9.6, og skulu þeir gera með sér samning um þóknun til handa veðgæsluaðila vegna starfa hans á grundvelli samkomulagsins.
- 18.2 Útgefandi skal jafnframt bera allan eðlilegan útlagðan kostnað af störfum veðgæsluaðila.

19. LÖG OG VARNARÞING

- 19.1 Um samkomulagið gilda íslensk lög.
- 19.2 Rísi mál út af samkomulaginu, skulu aðilar leitast við að leysa ágreining með samkomulagi sínu á milli, en náist ekki að leysa úr ágreiningi með samkomulagi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

20. GILDISTÍMI

- 20.1 Samkomulagið tekur gildi við undirritun. Réttindi og skyldur einstakra veðhafa samkvæmt samkomulaginu falla niður þegar allar veðtryggðar kröfur hafa verið greiddar upp að fullu og samkomulagið fellur alfarið niður þegar allar veðtryggðar kröfur hafa verið greiddar upp gagnvart öllum veðhöfum.

21. ANNAÐ

- 21.1 Allar breytingar sem gerðar eru á samkomulaginu skulu vera skriflegar, samþykktar og undirritaðar af hálfu útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa.
- 21.2 Samkomulagið er gert í þremur frumritum og heldur útgefandi einu eintaki, veðgæsluaðili einu og umboðsmaður kröfuhafa einu. Samkomulagið skal birt á heimasíðu útgefanda til upplýsingar fyrir veðhafa.
- 21.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar samkomulagið.

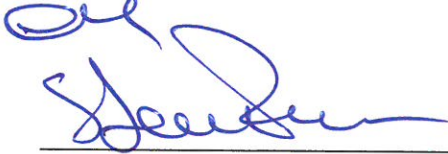


[undirritunarsíða fylgir]



Reykjavík 1. október 2019

F.h. Haga hf.



Sá sem undirritar samkomulag 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. KPMG ehf., sem veðgæsluaðili



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

F.h. KPMG ehf., sem umboðsmaður kröfuhafa



Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda umboðsmann kröfuhafa.

Vottar að rétttri dags. og undirritun:

Björk 030893-3369

Andri Ingason 170394-2089

FYLGISKJAL I.

VERÐMAT VEÐSETTRA FASTEIGNA

FASTEIGNIR SAMSTÆÐUNNAR

Verðmat veðsettra fasteigna skal stuðst við sjóðsstreymisgreiningu þar sem byggt er á eftirfarandi forsendum:

- (a) Við mat á leigutekjum eignasafnsins skal notuð metin vegin markaðsleiga viðkomandi eignar, eða vegið meðalleiguverð sem útgefandi greiðir þriðja aðila fyrir annað húsnæði sem hann leigir undir rekstur sinn að teknu tilliti til staðsetningar, hvort sem er hærra. Þá skal miða við að leigufjárhæðin haldist óbreytt út spátímabilið. Fyrstu 10 ár spátímabilsins skulu vannýting, tapaðar kröfur og afslættir af húsnæði áætluð 1% af brúttó leigutekjum. Að þeim tíma liðnum skal umrætt hlutfall áætlað 5%.
- (b) Ávöxtunarkrafa til núvirðingar skal taka mið af vegnum meðalfjármagnskostnaði (e. WACC) skráðra fasteignafélaga í Nasdaq Iceland kauphöllinni að teknu tilliti til mismunar á fjármagnskostnaði útgefanda og fasteignafélaganna eða öðrum viðurkenndum aðferðum ef meðalfjármagnskostnaður skráðra fasteignafélaga er ekki tiltækur í Nasdaq Iceland kauphöllinni á þeim tíma.
- (c) Fasteignagjöld (fasteignaskattur, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld) skulu á spátímabilinu áætluð út frá útgefnu fasteignamati hvarrar eignar, á hverjum tíma, og gildandi álagningarreglum viðkomandi sveitarfélags. Telji útgefandi að fyrirliggjandi fasteignamat veðsettrar fasteignar sé vanmetið eða ofmetið skal útgefanda heimild að afla mats óháðs endurskoðunarfyrtækis eða fjármálafyrtækis á hæfilegu fasteignamati, sem lagt skal til grundvallar hér að lútandi.
- (d) Áætluð tryggingariðgjöld skulu byggð á áætlun útgefanda hverju sinni með hliðsjón af brunabótamati.
- (e) Áætlaður viðhaldskostnaður og kostnaður við endurbætur skal vera 0,5% af brunabótamati.
- (f) Stjórnunarkostnaður útgefanda skal áætlaður 3% af árlegum leigutekjum eignasafnsins, eins og þær eru reiknaðar samkvæmt framangreindu.
- (g) Byggingarréttur tengdur veðsettri fasteign skal metinn til verðs sérstaklega.

Verðmat fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sbr. gr. 5 samningi við staðfestingaraðila, skal haldast óbreytt þar til staðfestingaraðili hefur staðfest nýtt verðmat og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

BANKAREIKNINGUR ÚTGEFANDA

Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma.

VS-REIKNINGUR ÚTGEFANDA

Verðbréf á VS-reikningi sem skráð eru í Nasdaq Iceland skal verðmeta miðað við skráð gengi

viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir er gefin út.



FYLGISKJAL II.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU NÝS UMBOÐSMANNS KRÖFUHAFA

[Veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing umboðsmanns kröfuhafa

Vísað er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 1. október 2019, tryggingarbréfa, veðsamnings og samnings við staðfestingaraðila (eins og þau hugtök eru skilgreind í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, sem og að samningi við staðfestingaraðila, og skal skoðast sem hluti viðkomandi samninga.

Til samræmis við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins hefur undirritaður verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa skv. umboðssamningi fyrir [auðkenni flokks], og tekur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja og staðfestir það með undirritun sinni á yfirlýsingu þessa.

Allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent skulu sendast til undirritaðs umboðsmanns kröfuhafa með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang, sbr. og grein 17.1 í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu:

[umboðsmaður kröfuhafa], [heimilisfang] [tölvupóstfang]

[undirritunarsíða fylgir]

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Staður og dagsetning _____

Mótttekið fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila



144

FYLGISKJAL III.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU NÝS VEÐSALA

[Veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing veðsala

Vísað er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 1. október 2019, tryggingarbréfa og veðsamnings (eins og þau hugtök eru skilgreind í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafa- og veðgæslu- samkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og tryggingarbréfa lýsir undirritaður veðsali því yfir að frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar verði hann bundinn af ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins sem veðsali.

Þá verður veðsali frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar aðili að tryggingarbréfum og veðsamningi sem veðsali, með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja.

Þá er og óskað eftir því að allar tilkynningar, fyrirmæli, fyrirspurnir eða önnur skjöl sem eru almennt send til veðsala samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, tryggingarbréfum og veðsamningi verði hér eftir send til veðsala á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang:

[veðsali], [heimilisfang] [tölvupóstfang]

[staður og

dagsetning] Fyrir

hönd [•] sem veðsala

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Móttekið fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila

FYLGISKJAL IV.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU NÝS VEÐGÆSLUAÐILA

Hagar hf.,
Hagasmára, 201 Kópavogur,
b.t. forstjóra

[umboðsmaður kröfuhafa]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing veðgæsluaðila

Vísað er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 1. október 2019, tryggingarbréfa og veðsamnings (eins og þau hugtök eru skilgreind í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, tryggingarbréfa og veðsamnings hefur undirritaður verið skipaður veðgæsluaðili og tekur sem slíkur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja. Undirritaður staðfestir þetta og lýsir því yfir að frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar verði hann bundinn af ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, tryggingarbréfa og veðsamnings sem veðgæsluaðili.

Fyrri veðgæsluaðili skal hér með vera leystur undan þeim réttindum og skyldum sem hann hafði sem slíkur, að því undanskildu að hann ber áfram ábyrgð á ráðstöfunum sínum sem hann framkvæmdi í því hlutverki.

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Haga hf.

[Fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila]

[Fyrir hönd [•] sem fyrri veðgæsluaðila]

Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa [bæta við fleirum eftir þörfum]

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

FYLGISKJAL V.
LISTI YFIR VEÐSETTAR FASTEIGNIR VIÐ
ÚTGÁFU SKULDABRÉFS

Fasteign	Sveitarfélag	Fastanúmer	Fasteignamat 2019 í ISK
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