

004541

Skjal B
Móttakið til þinglýsingar

13. MAÍ 2022

INNFÆRT

10. JÚNÍ 2022


Berglind & Jóhannsdóttir

Tryggingarbréf

**BUNDIÐ VÍSITÖLU NEYSLUVERÐS TIL VERÐTRYGGINGAR
Í TENGLUM VIÐ
SKULDABRÉFAÚTGÁFUR GRÓSKU EHF.**

milli

Grósku ehf. (sem útgefanda og veðsala),

kröfuhafa Grósku ehf. í skuldabréfafiokknum GROSKA 29 GB (sem veðhafar)

og

KPMG ehf. (sem umsýslu- og veðgæsluaðila)

10. maí 2022

Aðilar að þessu tryggingarbréfi („tryggingarbréfið“) eru:

- (1) **Gróska ehf.**, kt. 680515-1580, Bjargargötu 1, 102 Reykjavík („**útgefandi**“ eða „**veðsali**“);
- (2) Þeir aðilar sem, á hverjum tíma, eru skráðir eigendur skuldabréfanna (skilgreint í grein 1.1), útgefin á grundvelli laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna („**veðhafar**“ eða „**lánveitendur**“); og
- (3) **KPMG ehf.**, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, í hlutverki sínu sem umsýslu- og veðgæsluaðili f.h. og í umboði veðhafa („**umsýslu- og veðgæsluaðili**“).

INNGANGUR:

- (A) Með tryggingarbréfinu setur veðsali tilgreinda fasteign að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á veðtryggðum kröfum (skilgreindar í gr. 1.1), eftir því sem nánar er lýst í tryggingarbréfinu.
- (B) Útgefandi, veðhafar og umsýslu- og veðgæsluaðili eru sammála um að umsýslu- og veðgæsluaðili skuli fara með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingarbréfinu í umboði veðhafa og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við tryggingarbréfið.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

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

„**skuldabréfin**“ merkir skráðu langtíma skuldabréfin og skráðu skammtíma skuldabréfin.

„**skráðu langtíma skuldabréfin**“ merkir skuldabréf útgefin í flokki skuldabréfa útgefanda með auðkenninu GROSKA 29 GB, ISIN IS0000034080, sem er með lokagjalddaga þann 28. mars 2029 og gefin eru út í 1 krónu nafnverðseiningum. Við fyrstu útgáfu skuldabréfa undir þessum flokki eru gefin út skuldabréf að nafnvirði 2.620.000.000 krónur. Nánari lýsingu á skuldabréfaflokknum er að finna í útgáfulýsingu skráðs langtíma flokks.

„**skráðu skammtíma skuldabréfin**“ merkir skuldabréf í flokki skuldabréfa lántaka sem verða gefin út. Nánari lýsingu á skuldabréfaflokknum verður að finna í útgáfulýsingu skráðs skammtíma flokks. Við útgáfu skráðu skammtíma skuldabréfanna verður þinglýst uppfærsla á tryggingarbréfi þessu þar sem skráða skammtíma skuldabréfið verður auðkennt með nánari hætti, svo sem fram kemur í viðauka 1 við tryggingarbréf þetta.

„**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, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan kostnað.

1.2 Skilgreind hugtök í skuldabréfunum skulu hafa sömu merkingu í 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 við réttindum og/eða skyldu af þeim.

2. VEÐTRYGGING - FASTEIGNAVEÐ

2.1 Með undirritun sinni á tryggingarbréfið setur veðsali þá fasteign, sem tilgreind er hér á eftir, að veði til handa veðhöfum með **1. veðrétti**, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna að fjárhæð allt að kr. 9.750.000.000 (níu milljarðar sjö hundruð og fimmtíu milljónir króna) („**fjárhæðin**“), auk vaxta, dráttarvaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar sem fellur til í tengslum við innheimtu veðtryggðra krafna sem og öðrum kostnaði.

117A
btt

Veðsett fasteign:

Fasteignanúmer	Heimilisfang	Sveitarfélag	Póstnúmer
F2327933	Bjargargata 1	Reykjavík	102

- 2.2 Umsýslu- og 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 jafna réttinda samkvæmt tryggingarbréfinu.
- 2.4 Fjárhæðin er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu 530,78000 sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann 10. maí 2022, og skal fjárhæðin taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu miðað við grunnvísitölu. Aldrei skal þó miða við lægri vísitölu en grunnvísitölu tryggingarbréfsins.
- 2.5 Fasteignin 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 Veðsala er heimilt að hagnýta sjálfsvörsluveð með venjubundnum hætti, nema um annað hafi verið samið, sbr. 7. gr. laga nr. 75/1997.
- 2.7 Veðsala er óheimilt að veðsetja réttindi sín skv. leigusamningum um veðsettar fasteignir.
- 2.8 Veðsala er skylt að vátryggja veðsetta fasteign gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hverskyns öðrum hættum sem er vátryggt fyrir í starfsemi svipaðri þeirri sem veðsali hefur með höndum. Falla allar vátryggingarbætur undir veðsetninguna. Vátryggingar skulu keyptar hjá viðurkenndum tryggingarfélagum og skal veðsali greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi. Veðsali skuldbindur sig til að láta umsýslu- og veðgæsluaðila í té, hvenær sem hann krefst, skilríki fyrir því að hin veðsetta fasteign séu vátryggð, ella er umsýslu- og veðgæsluaðila heimilt en þó ekki skylt að vátryggja viðkomandi fasteign á kostnað veðsala.
- 2.9 Veðsala er enn fremur skylt á hverjum tíma að fullnægja öllum lögbundnum kröfum, þ.m.t. öryggis- og eftirlitskröfum, varðandi hina veðsettu fasteign.

3. UMBOÐ TIL UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUAÐILA

- 3.1 Veðsali og sérhver veðhafi veitir umsýslu- og 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 umsýslu- og veðgæsluaðila.
 - (b) Framkvæma allt það sem nauðsynlegt er í tengslum við fullnustu veðsins skv. gr. 7 og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun umsýslu- og veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta.
- 3.2 Umboð það sem umsýslu- og veðgæsluaðila er veitt skv. tryggingarbréfinu og þau réttindi sem honum eru fengin eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og umsýslu- og veðgæsluaðili er aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin.
- 3.3 Þótt umsýslu- og veðgæsluaðili nýti umboðið eða réttindi skv. tryggingarbréfinu þá leysir það ekki veðsala undan skyldum sínum eða skuldbindingum skv. tryggingarbréfinu eða skuldabréfunum.
- 3.4 Umsýslu- og veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttækur sem umsýslu- og veðgæsluaðili.

VDA
HX

4. FRAMSAL Á RÉTTINDUM UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUAÐILA

- 4.1 Umsýslu- og veðgæsluaðila skal eingöngu heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldur skv. tryggingarbréfinu til nýs umsýslu- og veðgæsluaðila sem tekur við réttindum og skyldum umsýslu- og veðgæsluaðila samkvæmt tryggingarbréfinu.
- 4.2 Ef skipt er um umsýslu- og veðgæsluaðila í samræmi við framangreint þá skulu útgefandi og sérhver veðhafi, skv. beiðni umsýslu- og veðgæsluaðila, undirrita öll nauðsynleg skjöl og framkvæma allt það sem nauðsynlegt er eða eðlilegt í tengslum við aðilaskiptin.
- 4.3 Þá skal umsýslu- og veðgæsluaðila jafnframt heimilt að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði, að fara með í heild eða hluta, þær heimildir og réttindi sem umsýslu- og veðgæsluaðila eru fengin með tryggingarbréfinu.

5. SÉRSTAKAR SKYLDUR VEÐSALA

- 5.1 Veðsali og sérhver veðhafi skal skv. beiðni umsýslu- og veðgæsluaðila undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem með sanngirni má ætlast til að:
- (a) Tryggingarbréf þetta veiti umsýslu- og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, þau réttindi sem kveðið er á um í tryggingarbréfinu.
 - (b) Umsýslu- og veðgæsluaðili geti, f.h. veðhafa, nýtt réttindi skv. tryggingarbréfinu, þar með talið í tengslum við fullnustu veðsins.
- 5.2 Komi til fullnustu veðsins þá skuldbindur veðsali og sérhver veðhafi sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem umsýslu- og veðgæsluaðili með sanngirni óskar eftir í tengslum við fullnustuna, s.s. vegna afsals eða framsals.
- 5.3 Samþykki umsýslu- og veðgæsluaðili, f.h. veðhafa, að gerðar séu breytingar á hinni veðsettu eign, skuldbindur veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem umsýslu- og 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 umsýslu- og veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á hinni veðsettu eign, með því að tiltekin eign sé leyst úr veðböndum og/eða viðbótareignir veðsettar. Umsýslu- og veðgæsluaðili skal f.h. veðhafa verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar í samræmi við ákvæði skuldabréfanna.
- 6.2 Samþykki umsýslu- og veðgæsluaðili beiðni veðsala um breytingar skv. þessari grein í samræmi við skuldabréfin, þá skal veðsali undirrita öll skjöl sem umsýslu- og veðgæsluaðili óskar eftir í tengslum við breytingarnar.
- 6.3 Þeir aðilar sem undirrita skjöl, f.h. veðsala, samkvæmt framangreindu skulu afhenda umsýslu- og veðgæsluaðila sönnun fyrir umboði sínu á formi og að efni sem umsýslu- og veðgæsluaðili samþykkir.
- 6.4 Veðsala er heimilt að tryggja kröfur samkvæmt skráðu skammtíma skuldabréfunum með tryggingarbréfi þessu, með uppfærslu á tryggingarbréfi þessu samkvæmt viðauka 1, við útgáfu skráðu skammtíma skuldabréfanna.

7. FULLNUSTA VEÐSINS

- 7.1 Hafi veðtryggð krafa verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veðinu, skal umsýslu- og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, vera heimilt að:
- (a) Láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. töl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

10A
HX

- (b) Selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útstandandi 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 Umsýslu- og veðgæsluaðila skal ávallt haga fullnustuaðgerðum með hagsmuni veðhafa að leiðarljósi. Þá skal umsýslu- og veðgæsluaðili sinna fullnustuaðgerðum innan eðlilegra tímamarka.

8. RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS

8.1 Komi til fullnustu veðsins skal umsýslu- og veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum.

9. TAKMARKANIR Á HEIMILDUM VEÐSALA

9.1 Veðsala skal vera óheimilt að framselja réttindi sín eða skyldur samkvæmt tryggingarbréfinu nema fyrir liggja skriflegt samþykki umsýslu- og veðgæsluaðila.

9.2 Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hina veðsettu eign nema með samþykki umsýslu- og veðgæsluaðila.

10. TILKYNNINGAR

10.1 Allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent vegna tryggingarbréfsins skulu vera skrifleg (í bréfi eða tölvupósti) og skulu sendast til veðsala og umsýslu- og veðgæsluaðila með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildar:

(a) Ef til veðsala:

Gróska ehf.

Bjargargötu 1, 102 Reykjavík

b.t. Veru Antonsdóttur

vera@groska.is

(b) Ef til umsýslu- og veðgæsluaðila og/eða veðhafa:

KPMG ehf.

Borgartúni 27, 105 Reykjavík

b.t. Helgu Harðardóttur

hhardardottir@kpmg.is

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

11. GILDISTÍMI OG VEÐBANDSLAUSN

11.1 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.

11.2 Þegar hinar veðtryggðu kröfur hafa verið greiddar að fullu, skv. framangreindu, skal umsýslu- og veðgæsluaðili, að beiðni og á kostnað veðsala, gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til að fella niður þau veð sem veitt hafa verið á grundvelli tryggingarbréfsins.

12. LÖG OG VARNARÞING

12.1 Um tryggingarbréfið gilda íslensk lög.

10/2014
147

12.2 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.

13. ANNÆÐ

13.1 Allar breytingar sem gerðar eru á tryggingarbréfinu skulu vera skriflegar og samþykktar af veðsala og veðgæsluaðila f.h. veðhafa.

13.2 Tryggingarbréfið er gefið út í 2 samritum til þinglýsingar hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu.

13.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar tryggingarbréfið.

[undirritunarsíða fylgir]

11/11/11
10/11

Reykjavík, 10. maí 2022

F.h. Grósku ehf.

e. u.

Jón Antonsson

Hver 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. veðhafa sem umsýslu og veðgæsluaðili

~~10/10~~

Helga Harðardóttir

Hver sá sem undirritar tryggingarbréf þetta fyrir hönd veðhafa ábyrgist og staðfestir að hann hafi til þess heimild veðhafa í samræmi við lög og reglur.

F.h. KPMG ehf., sem umsýslu- og veðgæsluaðili f.h. veðhafa

e. v.

Helga Harðardóttir

Hver sá sem undirritar tryggingarbréf þetta fyrir hönd umsýslu- og 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 og yfirlýsingu um fjárræði:

Arnar Ólafur Sveinsson
Nafn, kt. 230181-4629

Jón R. T.
Nafn, kt. 041273-5699

Viðauki 1

Uppfærsla á tryggingarbréfi útgefnu af Grósku ehf. að fjárhæð 9.750.000.000 þann 10. maí 2022

Með tryggingarbréfi útgefnu af Grósku ehf., kt. 680515-1580, Bjargargötu 1, 102 Reykjavík („veðsali“), þann 10. maí 2022 að fjárhæð 9.750.000.000 („tryggingarbréfið“) setti veðsali þartilgreinda fasteign að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á veðtryggðum kröfum (skilgreindar í gr. 1.1 í tryggingabréfinu), eftir því sem nánar er lýst í tryggingarbréfinu.

Útgefandi hefur nú gefið út skráðu skammtíma skuldabréfin og eru útgefandi, veðhafar og umsýslu- og veðgæsluaðili sammála um að gera eftirfarandi breytingu á skilgreiningu skv. gr. 1.1 í tryggingarbréfinu á hugtakinu „skráðu skammtíma skuldabréfin“, í samræmi við gr. 6.4 í tryggingarbréfinu:

„**skráðu skammtíma skuldabréfin**“ merkir skuldabréf útgefin í flokki skuldabréfa lántaka með auðkenninu [●], ISIN IS[●], sem er með lokagjalddaga [●] og gefin eru út í 1 krónu nafnverðseiningum. Við fyrstu útgáfu skuldabréfa undir þessum flokki eru gefin út skuldabréf að nafnvirði [●] krónur. Nánari lýsingu á skuldabréfaflokknum er að finna í útgáfulýsingu skráðs skammtíma flokks.

Reykjavík, [●]

F.h. Grósku ehf.

F.h. KPMG ehf., sem umsýslu- og veðgæsluaðili f.h. veðhafa

Hver 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.

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

F.h. veðhafa sem umsýslu og veðgæsluaðili

Hver sá sem undirritar tryggingarbréf þetta fyrir hönd veðhafa ábyrgist og staðfestir að hann hafi til þess heimild veðhafa í samræmi við lög og reglur.

Vottar að réttri dags. og undirritun og yfirlýsingu um fjárræði:

Nafn, kt.

Nafn, kt.