

---

## **SAMNINGUR UM UMSÝSLU OG VEÐGÆSLU**

Í TENGLUM VIÐ  
SKULDABRÉFAÚTGÁFU GRÓSKU EHF.

---

milli

Grósku ehf.,

kröfuhafa Grósku ehf. í skuldabréfaflokkunum GROSKA 29 GB og óútgefnum styttri flokki,

og

KPMG ehf. sem umsýslu- og veðgæsluaðila veðhafa

9. maí 2022

**ÞESSI SAMNINGUR UM UMSÝSLU OG VEÐGÆSLU** („samningurinn“) er gerður þann 9. maí 2022 á milli eftirtalinna aðila:

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

Hér eftir kann að vera vísað til aðilanna sem getið er í (1) – (3) að ofan sameiginlega sem „**samningsaðila**“.

#### **INNGANGUR:**

- (A) Tilgangur samningsins er að veita veðhöfum sama rétt gagnvart lántaka, þar sem réttur þeirra til þeirrar tryggingar sem lántaki hefur lagt til skal vera hlutfallslega jafn (*pari passu*), og eiga veðhafar því milli sín jafnt tilkall til veðsettra eigna (skilgreint í greint 1.1.).
- (B) Sjálfstæður umsýslu- og veðgæsluaðili er skipaður með samningi þessum, og er hann skipaður til þess að gæta hagsmuna allra veðhafa með jöfnum hætti í tengslum við veittar tryggingar af hálfu lántaka, sem og að gæta almennra hagsmuna veðhafa í tengslum við skuldabréfin gagnvart lántaka. Stefnt er að því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta í kauphöllinni innan 6 (sex) mánaða frá útgáfudegi þeirra.
- (C) Með fjármögnunarskjölunum (skilgreint í gr. 1.1) og veðskjölunum (skilgreint í gr. 1.1) hefur lántaki tekið á sig skuldbindingar um að inna af hendi ýmsar greiðslur, s.s. endurgreiðslu á höfuðstól, greiðslu vaxta og ýmiss kostnaðar (bæði gagnvart veðhöfum og gagnvart umsýslu- og veðgæsluaðila).
- (D) Lántaki hefur heimild til að bæta við skuldbindingum sem veðsettum eignum er ætlað að tryggja og fella ný veðskjöl undir fyrirkomulagið sem komið er á fót með samningnum, að því gefnu að ákveðin skilyrði séu uppfyllt, svo sem nánar er lýst í samningum.

#### **SAMNINGSAÐILAR HAFA SAMIÐ UM** eftirfarandi:

### **1 SKILGREININGAR OG TÚLKUN**

- 1.1 Ef annað leiðir ekki skýrlega af samhenginu, hafa eftirfarandi hugtök, þá merkingu í samningnum að með:

„**aðildaryfirlýsingu**“ er átt við hugtakið eins og það er skilgreint í grein 3.1;

„**fjármögnunarskjölunum**“ er átt við samninginn, skráðu langtíma skuldabréfin og skráðu skammtíma skuldabréfin og sérhvert annað skjal sem verður fjármögnunarskjal í samræmi við grein 3.1.

„**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 undirritaður viðauki við

samninginn þar sem skráðu skammtíma skuldabréfin verða auðkennd með nánari hætti, svo sem fram kemur í fylgiskjali 4.

„**tryggingarbréfinu**“ er átt við tryggingarbréf að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð 9.750.000.000 kr., með veð í fasteigninni Bjargargata 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2327933, landeignanúmer L220421, útgefið af lántaka þann 10. maí 2022, til tryggingar á skuldbindingum lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölunum, sem og tryggingarbréf sem kunna að koma í þess stað;

„**umsýslu- og veðgæsluaðili**“ merkir KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (eða þann aðila sem síðar kann að taka með lögmætum hætti við af KPMG ehf.) í hlutverki sínu sem umsýslu- og veðgæsluaðili samkvæmt samningnum en hann hefur það hlutverk að gæta hagsmuna kröfuhafa gagnvart útgefanda í samræmi við ákvæði samningsins.

„**veðsettar eignir**“ er átt við eign lántaka að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2327933, landeignanúmer L220421 sem er eða á að vera veðsett veðhöfum samkvæmt veðskjölum á hverjum tíma;

„**veðskjölunum**“ er átt við tryggingarbréfið og sérhvert annað veðskjal sem kann að vera fellt undir samninginn í samræmi við grein 3.1;

„**verulegri vanefnd**“ er átt við vanefnd á einhverju fjármögnunarskjali eða veðskjali sem heimilar gjaldfellingu eða riftun á viðkomandi fjármögnunarskjali eða að leitað sé fullnustu réttinda samkvæmt veðskjölunum.

- 1.2 Fylgiskjöl við samninginn skulu teljast órjúfanlegur hluti hans.
- 1.3 Hugtök sem skilgreind eru með ákveðnum greini skulu teljast hafa sömu merkingu þegar þau eru notuð án greinis og öfugt, nema annað sé augljóst af samhenginu.
- 1.4 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.
- 1.5 Tilvísun til samningsaðila skal teljast tilvísun til upprunalegra samningsaðila og þeirra sem síðar kunna að taka við réttindum og skyldum þeirra með lögmætum hætti.

## **2 AÐILD AÐ SAMNINGNUM**

- 2.1 Veðhafar skuldabréfanna á hverjum tíma, hvort sem þeir hafa gerst veðhafar við upphaflega útgáfu skuldabréfanna eða við síðari sölu, skulu teljast aðilar samningsins og njóta réttar og bera skyldur samkvæmt honum, enda bera skilmálar skuldabréfanna með sér upplýsingar um og tilvísun til samningsins. Með fjárfestingu í skuldabréfunum veita viðkomandi veðhafar umsýslu- og veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samningnum.

## **3 VIÐBÓTAR FJÁRMÖGNUNARSKJÖL OG AÐILD NÝRRA VEÐHAFA**

- 3.1 Sé lánþekja ekki hærrí en 75% af verðmæti hinna veðsettu eigna, er heimilt að lántaki undirgangist ný skuldaskjöl, hvort heldur sem er á grundvelli skuldabréfa, lánsamninga eða annars konar skuldaskjala, sem skuli eftirleiðis teljast til fjármögnunarskjálanna og njóta þar með veðréttinda samkvæmt veðskjölunum og, eftir atvikum, bæta við veðskjölum sem skulu teljast til veðskjalanna, sbr. einnig grein 9. Þá þarf ekki að afla samþykkis veðhafa ef nýta á fjármögnun með nýju skuldaskjali til að greiða upp að fullu skuld gagnvart veðhafa. En til þess að slíkt skuldaskjal geti talist til fjármögnunarskjálanna og, eftir atvikum, nýtt veðskjal teljist til veðskjalanna, skal lántaki og lánveitandi, undirrita og afhenda umsýslu- og veðgæsluaðila tilkynningu um nýtt fjármögnunarskjal, á því formi sem fram kemur í fylgiskjali 1 („**nýtt fjármögnunarskjal**“), ásamt afriti viðkomandi skuldaskjals og, ef við á, frumriti viðkomandi veðskjals. Sé um að ræða nýjan fjármögnunaraðila lántaka, sem ekki er þegar aðili að samningnum, skal viðkomandi aðili jafnframt fylla út, undirrita og afhenda umsýslu- og

veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu, á því formi sem fram kemur í fylgiskjali 2 („aðildaryfirlýsing“).

- 3.2 Undirritun á (i) samningin (að því er varðar skuldabréfin) eða (ii) tilkynningu um nýtt fjármögnunarskjal (að því er varðar nýtt fjármögnunarskjal), skuldbindur bæði upphaflega veðhafa samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjölum sem og síðari framsalshafa. Með því að eignast kröfu samkvæmt fjármögnunarskjali, samþykkja framsalshafar slíkra krafna að vera bundnir af (og njóta réttinda samkvæmt) samningnum og veðskjölunum. Öll fjármögnunarskjöl skulu bera með sér tilvísun til samningsins og tiltaka að kröfueign á grundvelli viðkomandi fjármögnunarskjals fylgi sjálfkrafa aðild að samningnum án sérstakra aðgerða af hálfu kröfueiganda. Umsýslu- og veðgæsluaðila skal þó heimilt en ekki skylt að afla skriflegar viðurkenningar framsalshafa á aðild að samningnum.
- 3.3 Sérhver nýr lánveitandi samkvæmt nýju fjármögnunarskjali telst hafa samþykkt þau réttindi og skyldur sem lýst er í samningnum frá þeim degi sem lánveitandinn undirritar og afhendir umsýslu- og veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu. Afhendi nýr lánveitandi umsýslu- og veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu samkvæmt grein 3.1, þá öðlast viðkomandi lánveitandi jafnframt réttindi samkvæmt veðskjölunum, að fengnu eintaki aðildaryfirlýsingarinnar sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur undirritað af sinni hálfu. Réttarvernd viðkomandi réttinda kann þó að vera háð því að tilkynningar séu sendar eða skjölum þinglýst og skal umsýslu- og veðgæsluaðili annast slíkar aðgerðir án ástæðulauss dráttar, sbr. grein 6.

#### **4 RÉTTUR VEÐHAFA**

- 4.1 Sérhver veðhafi samþykkir að allir veðhafar, eins og þeir eru á hverjum tíma, njóti hlutfallslega jafns réttar varðandi veðsettu eignirnar miðað við hlutfall krafna í þeirra eigu samkvæmt fjármögnunarskjali af heildarkröfum á hendur lántaka samkvæmt öllum fjármögnunarskjölunum.
- 4.2 Með samningnum afsala veðhafar rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli fjármögnunarskjalanna, nema í samræmi við ákvæði samningsins.
- 4.3 Veðsala er með öllu óheimilt á meðan samningurinn er í gildi að (i) veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð, (ii) sé vanefnd fyrir hendi að greiða viðbótargreiðslur umfram samningsbundnar greiðslur á umsömdum gjaldögum vegna fjármögnunarskjalanna, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð eða boðin hlutfallslega jöfn viðbótargreiðsla eða (iii) sé vanefnd fyrir hendi að beita skuldajöfnuði að því er varðar neina skuld sem veðskjölunum er ætlað að tryggja.
- 4.4 Kröfur veðhafa samkvæmt fjármögnunarskjölunum og veðskjölunum eru jafnrétt háar (pari passu) innbyrðis og skal lántaki sem sér um greiðslur til veðhafa í samræmi við fjármögnunarskjölin, ávallt gæta þess að greiða aðilum í réttu hlutfalli (pro rata) við kröfur þeirra samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjali sem hlutfall af heildarkröfum á hendur lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölunum.

#### **5 SKIPUN UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUAÐILA**

- 5.1 Veðsali skipar hér með umsýslu- og veðgæsluaðila til þess að gegna hlutverki umsýslu- og veðgæsluaðila í samræmi við samninginn og veita honum fullt umboð og heimild til að nýta réttindi þau, sem umsýslu- og veðgæsluaðila er sérstaklega veitt samkvæmt samningnum og einstökum ákvæðum fjármögnunarskjalanna, og til að úthluta verðmætum sem umsýslu- og veðgæsluaðili tekur við á grundvelli veðskjalanna.
- 5.2 Umsýslu- og veðgæsluaðili skal sinna þeim verkefnum sem kveðið er á um í samningnum í eigin nafni sem veðhafi og sem umboðshafi fyrir aðra veðhafa og skal að því leyti sinna hlutverki sínu á sama hátt og sýna sömu aðgæslu og ef um hans eigin hagsmuni væri að ræða. Umsýslu- og veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa til jafns og skal haga störfum sínum í fullu samræmi við ákvæði fjármögnunarskjalanna og veðskjalanna. Umsýslu- og veðgæsluaðili telst ávallt gæta hagsmuna allra veðhafa þegar hann framkvæmir ákvarðanir sem hafa verið teknar

sameiginlega af veðhöfunum.

## 6 HLOTVERK UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUAÐILA

- 6.1 Umsýslu- og veðgæsluaðilinn skal, auk þess að framkvæma önnur þau verkefni og bera þá ábyrgð sem tilgreint kann að vera í öðrum ákvæðum samningsins eða í öðrum fjármögnunarskjölum, sinna eftirfarandi:
- (a) varðveita frumrit veðskjalanna;
  - (b) varðveita og hafa umsjón með aðildaryfirlýsingum;
  - (c) annast þinglýsingu tryggingarbréfs eða viðauka við það;
  - (d) staðfesta útreikning lántaka á að fjárhagsleg skilyrði skuldabréfanna séu uppfyllt með móttöku á tilhlíðileikavottorði (e. compliance certificate) tvisvar á ári og innan tímafresta þar sem fram kemur hvort að fjárhagsleg skilyrði og önnur skilyrði skuldabréfanna séu uppfyllt. Staðfesting umsýslu- og veðgæsluaðila skal vera í því formi sem fylgir samningi þessum, sbr. fylgiskjal 3. Séu skilyrði ekki uppfyllt skal umsýslu- og veðgæsluaðili jafnframt tilkynna það veðhöfum og boða til veðhafafundar, sbr. grein 9. Verðmæti hinna veðsettu eigna er einungis metið af þriðja aðila einu sinni á ári og prófað samkvæmt því.
  - (e) að birta opinberlega þær upplýsingar sem að mati umsýslu- og veðgæsluaðila skiptir máli fyrir eigendur skuldabréfa þ.m.t. staðfestingu skv. d) lið hér að ofan í gegnum þar til bært fréttakerfi eða verðbréfamiðstöð.
  - (f) boða til og stýra veðhafafundum, sbr. grein 9;
  - (g) hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingum á veðskjölunum, þ.m.t. þegar bæta á nýju fjármögnunarskjali við sem eftirleiðis skuli njóta tryggingar samkvæmt veðskjölunum,
  - (h) sjá um afléttingu veðréttinda samkvæmt veðskjölunum þegar skilyrði afléttingar eru fyrir hendi samkvæmt fjármögnunarskjölunum, sbr. gr. 11;
  - (i) annast framkvæmd fullnustugerða í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, sbr. gr. 9, þ.m.t. að senda beiðni um nauðungarsölu, sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991 og aðrar nauðsynlegar athafnir til þess að leita fullnustu samkvæmt veðskjölunum;
  - (j) móttaka fjármuni og önnur verðmæti vegna fullnustuaðgerða gagnvart lántaka;
  - (k) greiða veðhöfum söluandvirði veðsettu eignanna, að frádregnum kostnaði, í samræmi við hlutdeild þeirra í kröfum á hendur lántaka (pro rata) og, ef söluandvirði þeirra er hærra en samanlagðar kröfur veðhafanna, að skila lántaka þeim fjármunum sem umfram eru, sbr. nánar grein 10.5.
- 6.2 Umsýslu- og veðgæsluaðila er heimilt að grípa til þeirra aðgerða sem að hans mati eru til þess fallnar að vernda hagsmuni allra veðhafa, enda hafi hann ekki fengið sérstök fyrirmæli frá veðhöfum um annað og skal umsýslu- og veðgæsluaðili upplýsa veðhafa um þær aðgerðir án ástæðulauss dráttar. Umsýslu- og veðgæsluaðili skal þó gæta þess að kostnaður við aðgerðir, þ. á m. innheimtuaðgerðir, ef til þeirra kemur, fari ekki úr hófi fram.
- 6.3 Umsýslu- og veðgæsluaðila er heimilt að óska eftir og móttaka upplýsingar um alla skráða skuldabréfaeigendur hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, og hjá þeim aðila sem heldur utan um vörslureikning skuldabréfanna.
- 6.4 Umsýslu- og veðgæsluaðila er heimilt að kaupa ráðgjöf frá lögfræðingum, endurskoðendum eða eftir atvikum öðrum sérfræðingum sem hann telur þörf á við framkvæmd starfa sinna samkvæmt samningnum.

## 7 SÉRSTAKAR SKULDBINDINGAR VEÐHAFA

7.1 Meðan veðhafar eiga kröfur á hendur lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölunum og til viðbótar við aðrar skuldbindingar veðhafa samkvæmt samningnum, skuldbinda veðhafar sig gagnvart hvorum öðrum til þess:

- (a) Að taka ekki viðbótartryggingar fyrir skuld lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölunum, nema allir veðhafar fái sömu eða sambærilega tryggingu.
- (b) Að ef þeir móttaka greiðslur frá lántaka vegna fjármögnunarskjalanna, sem hvorki samrýmast ákvæðum fjármögnunarskjalanna né veðskjalanna, þá muni þeir sjá til þess að greiðslunum verði komið til umsýslu- og veðgæsluaðila til úthlutunar til allra veðhafa í réttum hlutföllum.
- (c) Að hefja ekki innheimtuaðgerðir á hendur lántaka nema í samræmi við ákvæði samningsins.
- (d) Að ef veðhafi beitir skuldajöfnuði á hendur lántaka að því er varðar skuld samkvæmt fjármögnunarskjölunum og ef aðrir veðhafar hafa ekki fengið fullar efndir gjaldfallinna krafna sinna, þá muni sá veðhafi sem fékk greiðslu í formi skuldajafnaðar tryggja að aðrir veðhafar fái rétt hlutfall af viðkomandi greiðslu þannig að hver veðhafanna hafi fengið hlutfallslega jafna greiðslu af hlutagreiðslu lántaka.
- (e) Að hafi heimild til þess að krefjast fyrirframgreiðslu skuldbindinga samkvæmt fjármögnunarskjali orðið virk og hyggist viðkomandi lánveitandi nýta sér slíka heimild og krefja lántaka um fyrirframgreiðslu, þá skal viðkomandi lánveitandi, áður en kröfu um fyrirframgreiðslu er beint að lántaka, bjóða öðrum lánveitendum að kaupa kröfuna og yfirtaka þar með réttindi og skyldur samkvæmt viðkomandi fjármögnunarskjali.

7.2 Veðhöfum er þó ávallt heimilt að framkvæma allt það er að ofan greinir, hafi þeir aflað fyrirfram samþykkis allra veðhafa.

## 8 TILKYNNING UM VANEFNDIR

8.1 Hafi vanefnd átt sér stað af hálfu lántaka á skuldbindingum sínum samkvæmt einhverju fjármögnunarskjalanna eða veðskjalanna skal lántaki þegar í stað tilkynna umsýslu- og veðgæsluaðila um vanefndina og, sé vanefndin þess eðlis að hægt sé að bæta úr henni áður en hún telst veruleg vanefnd, til hvaða úrræða lántaki hefur gripið eða hyggst grípa til til að bæta úr vanefndinni. Lántaki skal jafnframt þegar í stað eftir að veruleg vanefnd hefur átt sér stað, tilkynna um slíkt til umsýslu- og veðgæsluaðila.

8.2 Verði veðhafi áskynja um að vanefnd eða veruleg vanefnd á skuldbindingum lántaka samkvæmt fjármögnunarskjali eða einhverju veðskjalanna hafi átt sér stað, skal hann án ástæðulauss dráttar tilkynna umsýslu- og veðgæsluaðila um vanefndina.

8.3 Hafi umsýslu- og veðgæsluaðili ekki fengið tilkynningu frá veðhafa eða lántaka um að veruleg vanefnd hafi átt sér stað og sé honum ekki af öðrum sökum kunnugt um verulega vanefnd, má umsýslu- og veðgæsluaðili ganga út frá því að veruleg vanefnd hafi ekki átt sér stað.

8.4 Hafi umsýslu- og veðgæsluaðili fengið vitneskju um verulega vanefnd á skuldbindingum lántaka samkvæmt fjármögnunarskjali eða einhverju veðskjalanna, hvort sem hann hefur fengið þá vitneskju með tilkynningu frá lántaka eða veðhöfum eða með öðrum hætti, skal hann boða veðhafa á veðhafafund, sbr. grein 9.

## 9 VEÐHAFAFUNDIR

9.1 Þurfi að taka ákvörðun af hálfu veðhafa á grundvelli samningsins og/eða fjármögnunarskjalanna skal leyst úr slíku á veðhafafundum, sbr. grein 9.7.

9.2 Umsýslu- og veðgæsluaðili boðar veðhafa á veðhafafund ef þörf er á samþykki veðhafa í

samræmi við samninginn. Umsýslu- og veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá 25% veðhafa eða lántaka. 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. Umsýslu- og veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum samkvæmt framangreindu eins fljótt og auðið er. Eigi síðar en fimm virkum dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal umsýslu- og veðgæsluaðili boða veðhafa á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en tveggja virkra daga og eigi lengri fyrirvara en fimm virkra daga. Heimilt er að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef allir veðhafar sammælast um það. Skal fundarboð sent á veðhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

- 9.3 Veðhafar sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem umsýslu- og veðgæsluaðili boðar en eingöngu veðhafar hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum. Um atkvæðisrétt er nánar mælt fyrir um í grein 9.8.
- 9.4 Umsýslu- og veðgæsluaðili skal setja fundinn og gegnir hann jafnframt hlutverki fundarstjóra og fundarritara. Umsýslu- og veðgæsluaðili skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær, sbr. grein 9.5.
- 9.5 Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti, sbr. grein 9.2., og veðhafar sem fara með a.m.k. 2/3 atkvæðisréttar, sbr. grein 9.8, séu mættir á fundinn.
- 9.6 Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal umsýslu- og veðgæsluaðili slíta fundi án þess að taka þar til afgreiðslu nein mál. Umsýslu- og veðgæsluaðili skal í kjölfar slíks fundar, án ástæðulauss dráttar, boða veðhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en tveimur virkum dögum síðar og ekki seinna en 5 virkum dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti, sbr. grein 9.2.
- 9.7 Þær ákvarðanir sem veðhafar, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundi geta eingönguverið eftirfarandi:
  - (a) Hvort gjaldfella skuli fjármögnunarskjölin (eitt eða fleiri) eða hefja innheimtuaðgerðir.
  - (b) Hvort ganga skuli að veðum sem veðskjölin veita, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
  - (c) Hvort hefja skuli samningaviðræður við lántaka í kjölfar verulegrar vanefndar og skipa samninganefnd til samningaviðræðna og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi slíkra samningaviðræðna;
  - (d) Hvort breyta skuli ákvæðum fjármögnunarskjalanna (að undanskildum hefðbundnum vaxtaendurskoðunum sem samræmast ákvæðum viðkomandi fjármögnunarskjala) eða veðskjalanna, að undanskildum þeim breytingum sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum samningsins eða veðskjalanna, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjalanna.
  - (e) Hvort samþykkja skuli að lántaki undirgangist frekari skuldaskjöl sem teljast skuli fjármögnunarskjöl þegar slík skjöl eru umfram 75% lánþekju af verðmæti trygginga á 1. veðrétti.
  - (f) Hvort veita skuli samþykki fyrir ráðstöfunum sem háðar eru samþykki lánveitanda samkvæmt einu eða fleiri fjármögnunarskjalanna eða hvort veita skuli undanþágu eða eftirgjöf réttinda (e. waiver) samkvæmt einhverju fjármögnunarskjalanna.
  - (g) Hvort afturkalla eigi skipun umsýslu- og veðgæsluaðila og/eða hvort skipa eigi nýjan umsýslu- og veðgæsluaðila, sbr. grein 16.
- 9.8 Allir veðhafar skulu hafa málfrelsi, tillögu- og atkvæðisrétt á veðhafafundi. Á veðhafafundi miðast

atkvæðaréttur veðhafa við uppgreiðsluverðmæti krafna þeirra samkvæmt fjármögnunarskjölum sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölunum, eins og þær er við lok dags daginn fyrir veðhafafund. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en séu veðhafar ósáttir við niðurstöðu fundarstjóra, geta þeir látið reyna á lögmæti hennar fyrir dómi.

- 9.9 Ef ekki er kveðið á um annað í samningnum þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga þarfnast samþykkis allra atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Ákvarðanir um breytingar á þessari grein 9.9 þarfnast samþykkis allra atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Sama gildi um ákvarðanir á veðhafafundi, sem raska jafnræði milli veðhafa og áskilja tilteknum veðhöfum betri rétt en öðrum, hvort sem er með breytingum á samningnum, veðskjölunum eða með öðrum hætti.
- 9.10 Ákvarðanir sem teknar eru með tilskildu samþykkishlutfalli á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa. Veðhöfum er ávallt heimilt að taka ákvarðanir utan formlegra veðhafafunda enda séu allir veðhafar sammála og staðfesta ákvörðun sína skriflega.
- 9.11 Umsýslu- og veðgæsluaðili skal haga störfum sínum til samræmis við ákvarðanir veðhafafundar. Umsýslu- og veðgæsluaðili getur farið fram á að honum séu veitt sameiginleg fyrirmæli af hálfu allra veðhafa utan veðhafafunda og skal umsýslu- og veðgæsluaðila, þá heimilt og skylt að fara eftir slíkum fyrirmælum. Umsýslu- og veðgæsluaðila er heimilt að láta hjá líða að grípa til aðgerða ef hann telur fyrirmælin óljós, þar til hann hefur fengið nánari skýringar.

## **10 FULLNUSTA Á GRUNDEVELLI VEÐSKJALANNA**

- 10.1 Hafi ákvarðanir verið teknar með gildum hætti á veðhafafundi um að beita úrræðum samkvæmt veðskjölunum, er honum heimilt að beita öllum þeim úrræðum sem honum standa til boða samkvæmt lögum, veðskjölunum eða fjármögnunarskjölunum, eftir því sem hann telur við hæfi hverju sinni, til þess að fullnusta veðréttindin samkvæmt veðskjölunum.
- 10.2 Þegar upp kemur veruleg vanefnd skulu lánveitendur, þrátt fyrir það sem kveðið er á um í grein 15, bera hlutfallslega ábyrgð hver á greiðslu allra gjalda eða þóknana umsýslu- og veðgæsluaðila í tengslum við fullnustu.
- 10.3 Umsýslu- og veðgæsluaðili skal ákvarða fullnustugjöldin á grundvelli raunverulegra vinnustunda og færni og reynslu þeirra sérfræðinga umsýslu- og veðgæsluaðila sem koma að verkefninu. Þá skulu fullnustugjöld innihalda öll gjöld eða kostnað undirverktaka (eftir því sem við á), sem og eðlilegan kostnað sem lagt var út fyrir í tengslum við þjónustu umsýslu- og veðgæsluaðila eða undirverktaka.
- 10.4 Þrátt fyrir að tekin hafi verið ákvörðun á veðhafafundi eða umsýslu- og veðgæsluaðila hafi borist sameiginleg fyrirmæli frá öllum lánveitendum um að grípa til einhverra aðgerða, er umsýslu- og veðgæsluaðila heimilt að láta hjá líða að grípa til viðkomandi aðgerða þar til umsýslu- og veðgæsluaðili hefur fengið fullnægjandi tryggingu fyrir því að umsýslu- og veðgæsluaðila verði haldið skaðlausum vegna sérhvers kostnaðar eða taps sem umsýslu- og veðgæsluaðili kann að verða fyrir við það að grípa til viðkomandi aðgerða. Hyggist umsýslu- og veðgæsluaðili halda að sér höndum þar til viðeigandi trygging hefur verið gefin, skal hann án tafar tilkynna lánveitendum um það og fara fram á tryggingu.
- 10.5 Umsýslu- og veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthluta til veðhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa vegna fjármögnunarskjala eins fljótt og auðið er og eigi síðar en innan fimm virkra daga eftir að umsýslu- og veðgæsluaðili tók við greiðslunni. Í þessu sambandi skal umsýslu- og veðgæsluaðili hafa fullt umboð frá veðhöfum til þess að taka við andvirði af fullnustu veðsettra eigna sem veitt eru samkvæmt veðskjölunum til samræmis við framangreint. Móttaki umsýslu- og veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölunum skal ráðstafa



þeim í eftirfarandi röð:

- (a) til greiðslu innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;
- (b) til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar umsýslu- og veðgæsluaðila;
- (c) til greiðslu gjaldfallinna vaxta, verðbóta og þóknana samkvæmt fjármögnunarskjölunum;
- (d) til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls fjármögnunarskjalanna;
- (e) til greiðslu allra annarra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölunum.

Eigi fleiri en einn veðhafi rétt til greiðslu samkvæmt framangreindu og fáist ekki greiðsla að fullu samkvæmt viðkomandi lið að framan, skal greiða viðeigandi kröfur til veðhafa samkvæmt viðkomandi lið hlutfallslega miðað við fjárhæð ógreiddra krafna í þeirra eigu sem hlutfall af heildar kröfum á hendur lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölum sem ógreiddar eru. Hafi umsýslu- og veðgæsluaðili hins vegar móttengið fjármuni í kjölfar fullnustu samkvæmt veðskjölunum sem er umfram þá fjárhæð sem þurfti til fullrar greiðslu allra skulda lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölunum, skal umsýslu- og veðgæsluaðili án ástæðulauss dráttar skila umframfjárhæðinni til lántaka.

## **11 AFLÉTTING VEÐRÉTTINDA**

- 11.1 Standi eigendaskipti til á einhverjum veðsettu eignanna, hvort sem slík eigendaskipti eiga sér stað í tengslum við fullnustu veðréttinda eða um er að ræða ráðstöfun sem er heimiluð samkvæmt fjármögnunarskjölunum, skal umsýslu- og veðgæsluaðilinn, að fenginni staðfestingu frá tilskildum meirihluta veðhafa á veðhafafundi, aflétta viðkomandi veðréttindum og er honum heimilt að undirrita (eða árita) og afhenda öll skjöl sem nauðsynleg kunna að vera vegna slíkrar afléttingar án þess að þurfa að sækja sérstaka heimild eða umboð annarra veðhafa.
- 11.2 Hafi allir veðhafar staðfest að lántaki hafi endurgreitt skuldir samkvæmt öllum fjármögnunarskjölum að fullu, ásamt öllum vöxtum og kostnaði, og að ekki séu lengur til staðar neinar heimildir lántaka til að stofna til frekari skulda samkvæmt fjármögnunarskjölum skal umsýslu- og veðgæsluaðili sjá til þess að tryggingarbréfinu verði aflétt, ásamt veðréttindum samkvæmt öðrum veðskjölum, og er honum heimilt að undirrita (eða árita) og afhenda öll skjöl sem nauðsynleg kunna að vera vegna slíkrar afléttingar án þess að þurfa að sækja sérstaka heimild eða umboð annarra veðhafa.

## **12 ÞÓKNUN**

Lántaki skal greiða umsýslu- og veðgæsluaðila þóknun á grundvelli sérstaks þóknasamnings, gerður í kringum dagsetningu þessa samnings.

## **13 TAKMÖRKUN ÁBYRGÐAR**

- 13.1 Umsýslu- og veðgæsluaðili ber ekki ábyrgð á gildi, lögmæti eða fullnustuhæfi samningsins eða veðskjalanna.
- 13.2 Umsýslu- og veðgæsluaðili ber ekki ábyrgð á að upplýsingar sem hann fær eða annar aðili veitir honum í tengslum við fjármögnunarskjölin (skriflega eða munnlega) eða aðra samninga, samkomulag eða skjöl sem gerð eru samkvæmt eða í tengslum við fjármögnunarskjölin, séu fullnægjandi, nákvæmar eða endanlegar.
- 13.3 Umsýslu- og veðgæsluaðili er ekki skyldugur til að hafa eftirlit með því hvort veruleg vanefnd hefur átt sér stað eða hvort veruleg vanefnd er enn fyrir hendi, nema að því leyti sem annað kann sérstaklega að vera tekið fram í fjármögnunarskjali.
- 13.4 Umsýslu- og veðgæsluaðili ber ekki ábyrgð á afleiðingum þess að hann treysti á ráðgjöf utanaðkomandi sérfræðinga í tengslum við samninginn eða veðskjölin.

- 13.5 Umsýslu- og veðgæsluaðili ber enga bótaábyrgð vegna aðgerða (eða aðgerðaleysis) sem hann grípur til, í þeim tilvikum þar sem ekki hefur reynst mögulegt að fá fyrirmæli frá lánveitendum eða ekki hefur þótt skynsamlegt að biða eftir fyrirmælum frá lánveitendum eða ákvörðun veðhafafundar, enda hafi umsýslu- og veðgæsluaðili verið í góðri trú um að aðgerðir hans (eða aðgerðaleysi) væru hagsmunum veðhafa fyrir bestu.
- 13.6 Umsýslu- og veðgæsluaðili ber enga bótaábyrgð vegna neins sem hann hefur gert eða látið ógert í tengslum við umsýslu- og veðgæslusamninginn eða veðskjölin nema umsýslu- og veðgæsluaðili hafi sýnt af sér stórkostleg gáleysi eða ásetning.
- 13.7 Engum samningsaðila (að umsýslu- og veðgæsluaðila undanskildum) skal vera heimilt að höfða dómsmál gegn einstökum starfsmönnum umsýslu- og veðgæsluaðila eða umboðsmönnum hans vegna krafna sem viðkomandi samningsaðili gæti átt á hendur umsýslu- og veðgæsluaðila vegna athafna eða athafnaleysis viðkomandi starfsmanna eða umboðsmanna umsýslu- og veðgæsluaðila og sem tengist samningnum eða veðskjölunum. Telji samningsaðili að hann eigi kröfu vegna brots umsýslu- og veðgæsluaðila á skyldum sínum samkvæmt samningnum, verður hann því að beina kröfu sinni einungis gegn umsýslu- og veðgæsluaðila sjálfum.
- 13.8 Umsýslu- og veðgæsluaðili ber undir engum kringumstæðum ábyrgð á óbeinu tjóni vegna atriða eða atvika sem tengjast samningnum, fjármögnunarskjölunum eða veðskjölunum.

#### **14 SKAÐLEYSI UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUAÐILA**

- 14.1 Lánveitendur skulu tafarlaust inna af hendi greiðslu til umsýslu- og veðgæsluaðilans sem er nægileg til að halda umsýslu- og veðgæsluaðilanum skaðlausum gegn hvers kyns kostnaði sem umsýslu- og veðgæsluaðili stofnar til eða kostnaði sem fellur til í tengslum við samninginn eða veðskjölin eða kostnaði við framkvæmd umsýslu- og veðgæsluaðila á verkefnum sínum og skyldum samkvæmt fjármögnunarskjölunum, samningnum eða veðskjölunum. Framangreint á þó ekki við að því leyti sem kostnaður fellur til vegna stórkostlegs gáleysis eða ásetnings umsýslu- og veðgæsluaðilans eða starfsmanna hans. Ákvæði þessarar greinar hefur ekki áhrif á skyldu lántaka til þess að bæta veðhöfum tafarlaust sérhverja greiðslu sem innt er af hendi samkvæmt þessari grein.
- 14.2 Hafi umsýslu- og veðgæsluaðili komið veðsettum eignum í verð á grundvelli samningsins eða veðskjalanna er honum heimilt að halda eftir og draga frá andvirði veðsettra eigna þá fjárhæð sem nauðsynleg er til þess halda honum skaðlausum af kostnaði vegna starfa hans sem veðgæsluaðila áður en greiðsla er innt af hendi til annarra samningsaðila.

#### **15 KOSTNAÐUR OG ÚTGJÖLD**

- 15.1 Lántaki skal án tafar eftir að hafa fengið kröfu þar að lútandi greiða umsýslu- og veðgæsluaðila fjárhæð sem samsvarar öllum kostnaði og útgjöldum sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur orðið fyrir (þar með talið vegna lögfræðipjónustu) sem hefur með sanngirni verið stofnað til með vinnu ráðgjafa í tengslum við samningaviðræður, undirbúning, skjalagerð (þ.m.t. vinnu lögfræðilegra ráðgjafa), útprentun og undirritun samningsins, veðskjalanna og sérhvers skjals sem vísað er til í samningnum, sem og þeirra skjala sem verða hluti fjármögnunarskjalanna eða veðskjalanna eftir undirritun samningsins.
- 15.2 Lántaki skal greiða öll stimpilgjöld, kostnað við þinglýsingu, tilkynningar eða hvers kyns opinbera skráningu, auk allra annarra skatta og gjalda sem nauðsynlegt er að greiða í tengslum við fjármögnunarskjölin eða veðskjölin. Reynist nauðsynlegt fyrir umsýslu- og veðgæsluaðila að greiða eitthvert af fyrrgreindum gjöldum eða sköttum eða berist honum krafa um slíkt, skal lántaki greiða umsýslu- og veðgæsluaðila þá fjárhæð sem nauðsynleg er til að halda umsýslu- og veðgæsluaðila skaðlausum gegn öllum kostnaði, útgjöldum eða fjárskuldbindingum sem umsýslu- og veðgæsluaðili verður fyrir vegna þessa, innan þriggja virkra daga frá því að hafa fengið kröfu þar að lútandi frá umsýslu- og veðgæsluaðila.

- 15.3 Ef lántaki óskar eftir breytingu, eftirgjöf eða samþykki vegna einhvers veðskjalanna eða samningsins, skal lántaki, innan þriggja virkra daga frá því að hafa borist krafa þar að lútandi, endurgreiða umsýslu- og veðgæsluaðila allan kostnað og útgjöld (þar með talið vegna lögfræðipjónustu) sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur stofnað til við að svara, meta, semja um eða verða við slíkri ósk eða bregðast við slíkri nauðsyn.
- 15.4 Lántaki skal, innan þriggja virkra daga frá því hann fékk kröfu þar að lútandi, inna af hendi greiðslu til umsýslu- og veðgæsluaðila sem nægir til að halda umsýslu- og veðgæsluaðila skaðlausum af öllum kostnaði og útgjöldum (þar með talið vegna utanaðkomandi lögfræðipjónustu) sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur orðið fyrir í tengslum við aðgerðir til að framfylgja réttindum eða viðhalda réttindum samkvæmt einhverju fjármögnunarskjalanum eða veðskjalanna, þ.m.t. vegna innheimtuaðgerða og málaferla.

## 16 UPPSÖGN

- 16.1 Umsýslu- og veðgæsluaðili getur sagt upp sem umsýslu- og veðgæsluaðili með tilkynningu til hinna samningsaðilanna en í því tilfalli geta lánveitendur í sameiningu skipað eftirmann hans. Ef lánveitendur hafa ekki skipað eftirmann umsýslu- og veðgæsluaðila, í samræmi við framangreint, innan 30 daga eftir að tilkynning um uppsögn var gefin, getur umsýslu- og veðgæsluaðili skipað eftirmann sinn.
- 16.2 Fráfarandi umsýslu- og veðgæsluaðili skal gera aðgengileg öll þau gögn og verða við beiðni um þá aðstoð sem eftirmaður hans getur á sanngjarnan máta krafist af honum til þess að uppfylla skyldur sem umsýslu- og veðgæsluaðili samkvæmt fjármögnunarskjölunum.
- 16.3 Þegar nýr umsýslu- og veðgæsluaðili hefur verið skipaður, skal umsýslu- og veðgæsluaðili talinn laus undan öllum skyldum sínum í tengslum við samninginn, fjármögnunarskjölin og veðskjölin. Fráfarandi umsýslu- og veðgæsluaðili skal þó áfram njóta góðs af grein 14 (Skaðleysi umsýslu- og veðgæsluaðila) í samningnum. Sá aðili sem tekur við af umsýslu- og veðgæsluaðila og sérhver annar samningsaðili skulu hafa sömu réttindi og skyldur og þeir hefðu haft ef aðilinn sem tekur við hefði upphaflega verið samningsaðili.
- 16.4 Veðhafar (aðrir en umsýslu- og veðgæsluaðili) geta (að höfðu samráði við lántaka) með 30 daga fyrirvara sagt umsýslu- og veðgæsluaðila upp, sem umsýslu- og veðgæsluaðila, og skipað annan umsýslu- og veðgæsluaðila í hans stað.
- 16.5 Veðhöfum (öðrum en umsýslu- og veðgæsluaðila) er heimilt að segja umsýslu- og veðgæsluaðila upp án fyrirvara með skriflegri tilkynningu þess efnis ef:
- (a) umsýslu- og veðgæsluaðili vanefnir verulega skyldur sínar samkvæmt samningnum eða veðskjölunum og ekki er bætt úr slíkum vanefndum innan 15 daga frá slíkri tilkynningu (ef hægt er að bæta úr slíkri vanefnd);
  - (b) aðgerðir eru hafnar við öflun greiðslustöðvunar, slit, uppskiptingu, nauðasamninga (hvort sem um frjálssa nauðasamninga eða nauðasamninga á grundvelli laga nr. 21/1991 um gjaldprotaskipti o.fl. er að ræða), gjaldprotaskipti eða aðra fjárhagslega endurskipulagningu umsýslu- og veðgæsluaðila;
  - (c) skuldbindingar samkvæmt fjármagnsskjölunum eru gerðar upp að fullu.

## 17 SAMSKIPTI OG TILKYNNINGAR

- 17.1 Öll samskipti lántaka við veðhafa í tengslum við fjármögnunarskjölin og veðskjölin skulu fara fram með vitneskju umsýslu- og veðgæsluaðila. Eigi sér stað einhver samskipti milli lántaka annarsvegar og veðhafa hinsvegar í tengslum við samningin, fjármögnunarskjölin eða veðskjölin þrátt fyrir framangreint, skal viðkomandi veðhafi án ástæðulauss dráttar upplýsa umsýslu- og veðgæsluaðilann um samskiptin og afhenda umsýslu- og veðgæsluaðila afrit af samskiptunum, hafi þau verið skrifleg. Umsýslu- og veðgæsluaðili er heimilt að senda veðhöfum

upplýsingar um hvers kyns samskipti milli umsýslu- og veðgæsluaðila og veðsala samkvæmt samningnum eða veðskjölunum eins fljótt og hægt er eftir að slík samskipti hafa átt sér stað.

17.2 Öll samskipti samkvæmt eða í tengslum við samninginn skulu vera skrifleg nema annað sé sérstaklega tekið fram og skulu eiga sér stað bréflaga eða með tölvupósti.

17.3 Þau heimilisföng (og sú deild eða sá viðtakandi sem á að taka á móti bréfinu) sem senda á öll samskipti og skjöl til samkvæmt eða í tengslum við samninginn eru:

(a) ef til veðgæsluaðila:

KPMG ehf.

Ráðgjafasvið, b.t. Helgu Harðardóttur, Partner

Borgartúni 27, 105 Reykjavík

netfang: [hhardardottir@kpmg.is](mailto:hhardardottir@kpmg.is)

(b) ef til lántaka:

Gróska ehf.

Bt. Veru Antonsdóttur, framkvæmdastjóra

Bjargargötu 1, 102 Reykjavík

Netfang: [vera@groska.is](mailto:vera@groska.is)

eða önnur heimilisföng, netföng eða aðrir viðtakendur sem hvor aðili tilkynnir hinum með a.m.k. fimm virkra daga fyrirvara.

17.4 Allar tilkynningar sem sendar eru samkvæmt eða í tengslum við samninginn skulu vera á íslensku.

## 18 HEIMILD TIL AÐ MIÐLA UPPLÝSINGUM

18.1 Umsýslu- og veðgæsluaðila er heimilt að miðla til annarra samningsaðila öllum þeim upplýsingum og gögnum sem umsýslu- og veðgæsluaðili telur sig hafa fengið vegna hlutverks síns sem umsýslu- og veðgæsluaðili samkvæmt samningnum.

18.2 Með undirritun sinni á samninginn veitir lántaki og veðhafar einnig heimild til miðlunar þeirra trúnaðarupplýsinga sem fjármögnunarskjölin og veðskjölin fela í sér, og allra annarra upplýsinga er varða lántaka og veðhafa, sem umsýslu- og veðgæsluaðili metur nauðsynlegar til þeirra aðila sem hafa hug á að gerast aðilar að samningnum, hvort heldur er með framsali á fjármögnunarskjali, á grundvelli nýs fjármögnunarskjals og aðildaryfirlýsingar eða á annan hátt, í heild eða hluta, í tengslum við fyrrgreindan tilgang, án þess að talið verði brot á þagnarskylduákvæðum laga.

## 19 BREYTINGAR

19.1 Til þess að breytingar á samningnum teljist hafa gildi verða þær að vera skriflegar og samþykktar af öllum samningsaðilum.

## 20 UNDIRRITUN SAMNINGA

20.1 Samningsaðilar staðfesta að þeir hafi lögformlega heimild til þess að undirrita samning þennan, og framkvæma þær skyldur sem hann kveður á um og að þeir hlíti þeim skyldum og uppfylli þær kröfur sem koma fram í samningi þessum.

20.2 Öllu framangreindu til staðfestingar er skjal þetta undirritað af hálfu samningsaðila sem heimild hafa til þess að skuldbinda þá með fullgildri rafrænni undirritun eða með eiginhandarundirritun. Undirritaðir gera sér grein fyrir að rafræn undirritun jafngildir skriflegri undirritun skv. lögum um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti nr. 55/2019 og er undirritun, ef

rafræn, gerð í samræmi við þau lög. Kjósi aðilar að skrifa undir skjalið með rafrænum hætti verða allir þeir sem undirrita skjalið að undirrita með rafrænum hætti.

## **21 LÖG OG LÖGSAGA**

21.1 Um samninginn gilda íslensk lög.

21.2 Mál sem höfðuð eru vegna eða í tengslum við samninginn skulu höfðuð fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

### **UNDIRSKRIFTARSÍÐA FYLGIR**

## UNDIRSKRIFTARSÍÐA

Gróska ehf.  
(sem lántaki og veðsali)

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

---

Vera Antonsdóttir, framkvæmdastjóri

---

Helga Harðardóttir, Partner

## FYLGISKJAL 1

### FORM AÐ TILKYNNINGU UM NÝTT FJÁRMÖGNUNARSKJAL

[Umsýslu- og veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

#### Tilkynning um nýtt fjármögnunarskjal

Vísað er til samnings um umsýslu og veðgæslu, dags. 9. maí 2022 („**umsýslu- og veðgæslusamningurinn**“), auk veðskjalanna (eins og það hugtak er skilgreint í umsýslu- og veðgæslusamningnum). Hugtök sem notuð eru í tilkynningu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í umsýslu- og veðgæslusamningnum.

Með vísan til 3. gr. umsýslu- og veðgæslusamningsins telst eftirfarandi skuldaskjal fjármögnunarskjal og skuli þar með vera tryggt með þeim veðréttindum sem veðskjölin veita:

[LÝSING FJÁRMÖGNUNARSKJALS, S.S. TEGUND, DAGSETNING, UPPHAFLEGUR HÖFUÐSTÓLL]

Tilkynningu þessari fylgir afrit viðkomandi skuldaskjals og staðfesta undirritaðir að skuldaskjalið inniheldur tilvísun til samningsins og tiltekur að kröfueign á grundvelli þess fylgi sjálfkrafa aðild að samningnum.

[Jafnframt hefur lántaki veitt eftirfarandi viðbótarveðréttindi, sem skulu, auk núverandi veðréttinda, standa til tryggingar á skuldbindingum lántaka samkvæmt fjármögnunarskjölunum og teljast til veðskjalanna: [LÝSING VEÐS]]<sup>1</sup>

[Með fyrirvara um að umsýslu- og veðgæsluaðili fái afhenta fullnægjandi aðildaryfirlýsingu af hálfu nýja lánveitandans, er þess]<sup>2</sup>/[Þess er]<sup>3</sup> óskað að umsýslu- og veðgæsluaðili geri þær breytingar á veðskjölunum, sem nauðsynlegar kunna að vera, og annist viðeigandi tilkynningar eða þinglýsingar, eftir því sem þurfa þykir, til þess að réttarvernd veðréttinda til tryggingar á framangreindri skuldbindingu sé tryggð. Hefur umsýslu- og veðgæsluaðili fullt og óskorað umboð f.h. veðhafa og veðsala til að útbúa, undirrita og láta þinglýsa nauðsynlegum viðaukum við tryggingarbréf að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð 9.750.000.000 kr., með veð í fasteigninni Bjargargata 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2327933, landeignanúmer L220421, útgefið af lántaka og dags. þann 10. maí 2022 (eins og því hefur síðar verið breytt), þannig að tryggingarbréfið skuli framvegis einnig standa til tryggingar á framangreindri skuld.

Með undirritun á tilkynningu þessa samþykkja undirritaðir og skuldbinda sig til þess að undirrita viðauka við veðskjölin eða ný veðskjöl sem koma skuli í stað fyrri veðskjala, ef þess gerist þörf þrátt fyrir framangreint umboð, að mati umsýslu- og veðgæsluaðili eða umsýslu- og veðgæsluaðili telur slíkt æskilegt í tengslum við framangreint.

Fyrir hönd Grósku ehf.

\_\_\_\_\_  
Fyrir hönd [lánveitandi]

\_\_\_\_\_  
Fyrir hönd [lánveitandi]

<sup>1</sup> Ef lántaki leggur fram ný veð samhliða því að ný krafa

<sup>2</sup> Ef kröfuhafi er ekki þegar aðili að samningnum

<sup>3</sup> Ef kröfuhafi er þegar aðili að samningnum

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

---

Nafn, kt.

---

Nafn, kt.

Mótttekið fyrir hönd KPMG ehf. sem umsýslu- og veðgæsluaðila

---



## FYLGISKJAL 2

### FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU VEÐHAFA

[Umsýslu- og veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

#### Aðildaryfirlýsing veðhafa

Vísað er til samnings um umsýslu og veðgæslu, dags. 9. maí 2022 („**umsýslu- og veðgæslusamningurinn**“), auk veðskjalanna (eins og það hugtak er skilgreint í umsýslu- og veðgæslusamningnum). Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í umsýslu- og veðgæslusamningnum.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um aðild að umsýslu- og veðgæslusamningnum og skal skoðast sem hluti umsýslu- og veðgæslusamningsins.

Í samræmi við tilkynningu um nýtt fjármögnunarskjal sem afhent hefur verið umsýslu- og veðgæsluaðila, dags. [•], og til samræmis við ákvæði umsýslu- og veðgæslusamningsins hefur undirritaður gerst lánveitandi á grundvelli eftirfarandi fjármögnunarskjals:

[LÝSING FJÁRMÖGNUNARSKJALS, S.S. TEGUND, DAGSETNING, UPPHAFLEGUR  
HÖFUÐSTÓLL]

Með undirritun á aðildaryfirlýsingu þessa samþykkir undirritaður að vera bundinn af ákvæðum umsýslu- og veðgæslusamningsins. Þá verður undirritaður aðili að veðskjölunum með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja samhliða því að umsýslu- og veðgæsluaðili afhendir undirrituðum eintak aðildaryfirlýsingar þessarar sem undirritað hefur verið af hálfu umsýslu- og veðgæsluaðila.

Allar tilkynningar og önnur samskipti skulu beinast til undirritaðs lánveitanda á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang:

[umboðsmaður kröfuhafa], [heimilisfang] [tölvupóstfang]

Fyrir hönd nýs lánveitanda

---

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

---

Móttekið fyrir hönd KPMG ehf. sem umsýslu- og veðgæsluaðila

---

### FYLGISKJAL 3

#### FORM AÐ STAÐFESTINGU UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUAÐILA

[Tvisvar á ári]

Dagsetning: dd.mm.áá

**Varðar Grósku ehf., kt. 680515-1580**

Vísað er til umsýslu- og veðgæslusamnings dags 9. maí 2022 milli Grósku ehf., sem lántaka, veðhafa og KPMG ehf., sem umsýslu- og veðgæsluaðila f.h. veðhafa („**Umsýslu- og veðgæslusamningurinn**“).

Samkvæmt ákvæði greinar 6.1. d) í Umsýslu – og veðgæslusamningum er kveðið á um að veðgæsluaðilinn, þ.e. KPMG ehf., útibúi staðfestingu þessa á sex mánaða fresti. Þau hugtök sem notuð eru í staðfestingu þessari og ekki eru sérstaklega skilgreind skulu hafa þá merkingu sem kveðið er á um í Umsýslu – og veðgæslusamningum.

Með hliðsjón af ákvæði greinar 6.1. d) í Umsýslu- og veðgæslusamningum staðfestir veðgæsluaðili hér með að hafa sannreynt að útreikningur lántaka á fjárhagslegum skilyrðum samkvæmt fjármögnunarskjölunum sé innan þeirra marka sem kveðið er á um miðað við þann [dagsetning]:

1. Útreiknað veðhlutfall/lánþekja miðað við prófunardagsetninguna [dd.mm.áá] er [XX,X]% en skv. viðauka við útgáfulýsingu skal hlutfallið ekki vera hærra en 75% og
2. vaxtaþekja nemur [xx] en skv. fyrrnefndum viðauka skal hún ekki vera lægri en 1,5 m.v. sömu dagsetningu.

[Jafnframt staðfestir umsýslu- og veðgæsluaðili að sér sé ekki kunnugt um að vanefndatilvik samkvæmt fjármögnunarskjölunum hafi komið upp í starfsemi lántaka á því tímabili sem skýrslan tekur til.], eða

[Staðfestir umsýslu- og veðgæsluaðili að vanefndatilvik samkvæmt fjármögnunarskjölunum hafi komið upp í starfsemi lántaka á því tímabili sem skýrslan tekur til en lántaki [bætt úr]/[ekki bætt úr]\* [upplýsingar um hvert vanefndatilvikið var og hvernig lántaki bætti úr].

\*[Til skýringar ef lántaki hefur ekki bætt úr vanefndatilviki skal umsýslu- og veðgæsluaðili skýra næsta skref fyrir veðhöfum að teknu tilliti til ákvæða Umsýslu- og veðgæslusamningsins og/eða viðkomandi fjármögnunarskjala.]

Afrit staðfestingarinnar er sent skuldabréfaeigendum í gegnum kerfi Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi.

Virðingarfyllst, f.h. KPMG ehf., sem veðgæsluaðili

---

[Nafn]

## FYLGISKJAL 4

### UPPFÆRSLA Á UMSÝSLU- OG VEÐGÆSLUSAMNINGI

Vísað er til umsýslu- og veðgæslusamnings dags 9. maí 2022. („**Umsýslu- og veðgæslusamningurinn**“). Gróska ehf. hefur nú gefið út skráðu skammtíma skuldabréfin og eru Gróska ehf. og KPMG ehf., sem umsýslu og veðgæsluaðili veðhafa, sammála um að gera eftirfarandi breytingu á skilgreiningu í gr. 1.1 á hugtakinu „skráðu skammtíma skuldabréfin“ í umsýslu- og veðgæslusamningnum:

„**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.

[staður og dagsetning]

Gróska ehf.  
(sem lántaki og veðsali)

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

---

Vera Antonsdóttir, framkvæmdastjóri

---

Helga Harðardóttir, Partner

# Undirritunarsíða

Vera Dögg Antonsdóttir

Helga Harðardóttir