

9. maí 2017

VEÐHAFASAMKOMULAG

milli

Reginn hf.,

Reginn Atvinnuhúsnæði ehf.,

RA 5 ehf.,

RA 9 ehf.,

RA 10 ehf.,

RA 13 ehf.,

RA 14 ehf.,

RA 15 ehf.,

Íslög ehf.

og

Umboðsmanna kröfuhafa

(samkvæmt skilgreiningu í samkomulagi þessu)

70.000.000.000 KR. ÚTGÁFURAMMI REGINN HF.

Acc 8/14

Efnisyfirlit

1. INNGANGUR.....	1
2. SKILGREININGAR.....	1
3. VEDTRYGGING	3
4. AÐILD VEDHAFA.....	3
5. FORGANGSRÉTTUR.....	4
6. HREYFINGAR Á VEÐUM.....	4
7. SKÝRSLA UM FJÁRHAGSLEGAR KVAÐIR.....	4
8. STAÐA OG HÆFI VEÐGÆSLUAÐILA	5
9. HLUTVERK OG SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA.....	5
10. BREYTINGAR Á VEÐGÆSLUAÐILA.....	6
11. BOÐUN VEDHAFAFUNDA.....	7
12. TILHÖGUN OG LÖGMÆTI VEDHAFAFUNDA.....	7
13. EFNI ÁKVARÐANA VEDHAFAFUNDAR.....	8
14. ATKVÆÐISRÉTTUR Á VEDHAFAFUNDI	8
15. ÁKVARÐANATAKA Á VEDHAFAFUNDI.....	9
16. SKIPAN SAMNINGANEFNDAR OG ÚRRÆÐI VEDHAFA.....	9
17. FULLNUSTA VEDTRYGGINGA.....	10
18. SKAÐABÓTAÁBYRGÐ.....	10
19. TRÚNAÐUR	11
20. BREYTINGAR OG TILKYNNINGAR.....	11
21. ÞÓKNUN VEÐGÆSLUAÐILA.....	12
22. LÖG OG VARNARÞING	12
23. GILDISTÍMI.....	12
24. ANNAD	12
VIÐAUKI I.....	14
VIÐAUKI II.	15
VIÐAUKI III.	17
VIÐAUKI IV.....	18

Her 8/1

Veðhafasamkomulag þetta er gert þann 9. maí 2017 („samkomulagið“) og er á milli:

- 1) Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogur („**útgefandi**“);
- 2) Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010, RA 5 ehf., kt. 590404-2410, RA 9 ehf., kt. 441214-0140, RA 10 ehf., kt. 621287-1689, RA 13 ehf., kt. 511209-1880, RA 14 ehf., kt. 420905-0840 og RA 15 ehf., kt. 660310-0880 („**veðsalar**“);
- 3) Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík („**veðgæsluaðili**“); og
- 4) umboðsmanna kröfuhafa, fyrir hönd veðhafa.

1. INNGANGUR

- 1.1. Samkomulag þetta er gert í tengslum við útgáfu fjármögnunarskjala undir allt að 70.000.000.000 kr. útgáfuramma, sbr. grunnlýsinguna.
- 1.2. Til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, er samkomulag þetta gert, þar sem tryggður er jafn réttur kröfuhafa að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.
- 1.3. Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem veðum er ætlað að tryggja, að því gefnu að ákveðin skilyrði séu uppfyllt, svo sem nánar er lýst í samkomulagi þessu. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru séu í samræmi við ákvæði samkomulags þessa, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa.
- 1.4. Með samningi þessum er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili undirgengst að gegna þeim hlutverkum og þeim skyldum sem honum eru faldar í samkomulagi þessu og sem jafnframt leiða af skilmálum fjármögnunarskjala og koma fram í grunnlýsingunni.
- 1.5. Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó 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 samkomulagi þessu.
- 1.6. Útgefandi, veðsalar og veðhafar veita hér með veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samkomulagi þessu.

2. SKILGREININGAR

Í þessu samkomulagi skulu eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu:

„**Almenna tryggingafyrirkomulagið**“ merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna verðbréfaflokka útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar og eftir atvikum fjármögnunarskjala sem kunna að verða felld þar undir.

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og veðsala að samkomulagi þessu, eftir því sem við á, sbr. viðauka II til IV við samkomulag þetta.

„**Fjármögnunarskjöl**“ merkir verðbréf, skilmála þeirra, veðskjöl og eftir atvikum önnur lánaskjöl sem kunna að verða felld undir almenna eða sértæka tryggingafyrirkomulagið.

„**Grunnlýsingin**“ merkir grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans, dags. í maí 2017, ásamt viðaukum sem kunna að hafa verið gerðir við hana og með síðari breytingum.

„**Kröfuhafar**“ merkir þeir kröfuhafar sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

„**Lánaþekja**“ merkir veðtryggða skuld útgefanda deilt með verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmati í samræmi við viðauka I við samkomulag þetta.

„**Samningur við staðfestingaraðila**“ merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa, dags. 9. maí 2017.

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

„**Staðfestingaraðili**“ merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila.

„**Skýrsla um fjárhagslegar kvaðir**“ merkir skýrslu um fjárhagslegar kvaðir eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.

„**Skýrsla um lánaþekju**“ merkir skýrslu um lánaþekju eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.

„**Tryggingarbréf**“ merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi eða veðsali gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

„**Umboðsmenn kröfuhafa**“ merkir umboðsmenn þeirra kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern verðbréfaflokk gefnum út á grundvelli grunnlýsingarinnar, og eftir atvikum umboðsmenn kröfuhafa sem skipaðir eru fyrir hönd annarra kröfuhafa, sem eiga kröfur á hendur útgefanda sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og sem hafa undirritað aðildaryfirlýsingu.

„**Útgáfuramminn**“ merkir 70.000.000.000 kr. verðbréfaramma sem heimilar útgáfu verðbréfa á ákveðnu tímabili samkvæmt grunnlýsingunni.

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

„**Veðhafafundur**“ merkir fund umboðsmanna kröfuhafa samkvæmt samkomulagi þessu og sem veðgæsluaðili boðar til í samræmi við grein 11.

„**Veðhafar**“ merkir kröfuhafar og umboðsmenn kröfuhafa.

„**Veðsalar**“ merkir dótturfélög útgefanda sem sett hafa eignir að veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

„**Veðsettar eignir**“ merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi.

„**Veðskjöl**“ merkir samkomulag þetta, tryggingarbréf og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

„**Verðbréf**“ merkir þau verðbréf sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum.

„**Verðbréfaflokkur**“ merkir þau verðbréf sem hafa sama auðkenni.

„**Veðtryggð skuld**“ merkir uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfum.

3. VEDTRYGGING

- 3.1. Útgefandi og veðsalar munu gefa út tryggingarbréf, dags. í maí 2017, þar sem tilgreindar fasteignir samstæðunnar eru veðsettar, sbr. viðauka I við tryggingarbréfið, auk bankareiknings útgefanda, sbr. viðauka II við tryggingarbréfið, og VS- reiknings, sbr. viðauka IV við tryggingarbréfið.
- 3.2. Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfi á hverjum tíma skulu takmarkast við:
 - 3.2.1. Fasteignir;
 - 3.2.2. innstæður á bankareikningi; og
 - 3.2.3. fjármálagerninga.
- 3.3. Veðsölum er óheimilt að veðsetja leigutekjur af veðsettum fasteignum.
- 3.4. Verðmat sérhverrar veðsettar eignar skal unnið í samræmi við viðauka I við samkomulag þetta.

4. AÐILD VEDHAFA

- 4.1. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa þarf að undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu, sbr. viðauka II við samkomulag þetta, fyrir hönd þeirra veðhafa sem hann er í umboði fyrir, til að gerast aðili að samkomulagi þessu.
- 4.2. Sérhver veðhafi samþykkir þau réttindi og skyldur sem lýst er í þessu samkomulagi frá þeim degi sem umboðsmaður kröfuhafa undirritar og afhendir veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu.
- 4.3. Afhendi umboðsmaður kröfuhafa veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu til samræmis við framangreint, þá öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt

tryggingarbréfinu. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það.

5. FORGANGSRÉTTUR

- 5.1. Veðhafar samþykkja hér með að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með tryggingarbréfi.
- 5.2. Með samkomulagi þessu afsala veðhafar rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við ákvæði samkomulags þessa.
- 5.3. Útgefanda eða félagi í samstæðunni, er með öllu óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem tryggðar eru með almenna tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

6. HREYFINGAR Á VEÐUM

- 6.1. Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tilteknar eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda fari lánaþekja ekki umfram 75% við slíka breytingu.
- 6.2. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu.
- 6.3. Til að breytingar sem gerðar eru í samræmi við grein 6.1 og 6.2 taki gildi, skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um lánaþekju, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir lánaþekju eftir breytingu, og útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.
- 6.4. Ef breytingar í samræmi við grein 6.1 leiða til breytinga á veðsölum tryggingarbréfs og samkomulags þessa, þá skal veðsali jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. viðauka III.

7. SKÝRSLA UM FJÁRHAGSLEGAR KVAÐIR

- 7.1. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

8. STAÐA OG HÆFI VEÐGÆSLUAÐILA

- 8.1. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðili má ekki hafa starfað fyrir samstæðu útgefanda á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma samkomulags þessa. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að veðgæsluaðili taki að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar.
- 8.2. Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, 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.
- 8.3. Veðgæsluaðili skal vera með fullnægjandi starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans.
- 8.4. Veðgæsluaðili og stjórnendur 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.
- 8.5. Veðgæsluaðili gerir sér grein fyrir því að hlutabréf útgefanda og skuldabréf dótturfélaga hans eru skráð á skipulegum verðbréfamarkaði, auk þess sem til stendur að skrá verðbréf á skipulegan verðbréfamarkað. Þær aðstæður geta því skapast að veðgæsluaðili teljist vera innherji vegna framangreindra verðbréfa, sbr. meðal annars ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti og reglur nr. 987/2006 um meðferð innherjaupplýsinga 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.

9. HLUTVERK OG SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA

- 9.1. Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa.
- 9.2. Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að tryggingarbréfi sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild.
 - 9.2.1. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð útgefanda, veðsala og veðhafa til þess að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk.
 - 9.2.2. Tryggingarbréf, og skjöl vegna breytinga á því, skal veðgæsluaðili afhenda til þinglýsingar án ástæðulauss dráttar.
 - 9.2.3. Veðgæsluaðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhend.
- 9.3. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá útgefanda og veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Sé nauðsynlegt að

Handwritten signature in blue ink.

þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það án tafar og eigi síðar en innan tveggja virkra daga frá móttöku.

- 9.4. Ef gefinn er út nýr verðbréfaflokkur undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr umboðsmaður kröfuhafa að gerast aðili að veðhafasamkomulagi þessu, og ber veðgæsluaðila að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfi. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það.
- 9.5. Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með og bera ábyrgð á 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 um lánaþekju og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa til upplýsinga. Þá skal veðgæsluaðili þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfi, í samræmi við grein 6.
- 9.6. Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfs, ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum greinar 6 er fullnægt.
- 9.7. Veðgæsluaðili skal taka við öllum gögnum frá samstæðunni og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfi hverju sinni.
- 9.8. Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá samstæðunni sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulagi þessu.
- 9.9. Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við samkomulag þetta.
- 9.10. Veðgæsluaðili skal tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa.
- 9.11. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit af öllum tilkynningum sínum til umboðsmanna kröfuhafa, til útgefanda, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa.

10. BREYTINGAR Á VEDGÆSLUAÐILA

- 10.1. Veðhafar geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa.
- 10.2. 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 veðhafa.
- 10.3. Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við fráfaraðandi

veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja veðgæsluaðila er lögð fyrir veðhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um veðgæsluaðila ekki samþykkt, skal útgefandi, í samráði við veðhafa eftir því sem efni eru til, skipa annan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, og boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundur ekki þann veðgæsluaðila sem útgefandi hefur samið við, og ekki næst samkomulag milli útgefanda og veðhafa um annað, skal nýr veðgæsluaðili skipaður af Héraðsdómi Reykjavíkur.

- 10.4. Veðgæsluaðili sem lætur af störfum samkvæmt greinum 10.1 til 10.3 skal laus undan skyldum sínum þegar nýr veðgæsluaðili hefur verið skipaður í hans stað og fráfaramandi veðgæsluaðila tilkynnt þar um.
- 10.5. Missi veðgæsluaðili hæfi sitt á samningstímanum, sbr. grein 8, 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 10.3.
- 10.6. Þegar skipt er um veðgæsluaðila skal hinn nýi veðgæsluaðili gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum veðgæsluaðila samkvæmt samningi þessum með undirritun aðildaryfirlýsingar í samræmi við viðauka IV við samning þennan.

11. BOÐUN VEDHAFAFUNDA

- 11.1. Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við samkomulag þetta.
- 11.2. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, útgefanda, eða að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi.
- 11.3. Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum sem vísað er til í grein 11.2 eins fljótt og auðið er, og eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 14 daga og eigi lengri fyrirvara en 28 daga. Skal fundarboð sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

12. TILHÖGUN OG LÖGMÆTI VEDHAFAFUNDA

- 12.1. Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd kröfuhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim kröfuhöfum sem þeir sækja umboð sitt til, og eftir atvikum umboðsmenn annarra kröfuhafa. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi verðbréfaflokk.



- 12.2. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum.
- 12.3. Veðgæsluaðili skal setja fundinn. Umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafundi skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær, í samræmi við grein 12.4 samkomulags þessa.
- 12.4. Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti, sbr. grein 11, og umboðsmenn kröfuhafa sem mæta fyrir að minnsta kosti 50% kröfuhafa, miðað við fjárhæð, séu mættir á fundinn.
- 12.5. Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal veðgæsluaðili hætta við fundinn og boða umboðsmenn kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en sjö dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti, sbr. grein 11.

13. EFNI ÁKVARÐANA VEÐHAFAFUNDAR

- 13.1. Þær ákvarðanir sem umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:
 - 13.1.1. Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
 - 13.1.2. Hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks.
 - 13.1.3. Hvort breyta eigi ákvæðum samkomulags þessa eða tryggingarbréfs, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum þessa samkomulags, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum samkomulags þessa eða tryggingarbréfs.
 - 13.1.4. Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

14. ATKVÆÐISRÉTTUR Á VEÐHAFAFUNDI

- 14.1. Á veðhafafundi miðast atkvæðaréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti verðbréfa verðbréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, sbr. þó grein 14.2.
- 14.2. Verðbréf í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda bera ekki atkvæðisrétt og skulu ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort verðbréf í viðkomandi flokki séu í eigu útgefanda eða félaga í samstæðunni og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra verðbréfa.

✓ Au 8/8

- 14.3. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti verðbréfa þess verðbréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir.
- 14.4. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

15. ÁKVARÐANATAKA Á VEÐHAFAFUNDI

- 15.1. Ef ekki er kveðið á um annað í samkomulagi þessu þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku.
- 15.2. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, þarfnast samþykki 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í samkomulagi þessu.
- 15.3. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

16. SKIPAN SAMNINGANEFNDAR OG ÚRRÆÐI VEÐHAFA

- 16.1. Ef ályktunarbær veðhafafundur ákveður að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, sbr. grein 13.1.2, skal skipuð samninganefnd fyrir hönd veðhafa til að semja við útgefanda og eftir atvikum veðsala. Skal samninganefndin samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa, ásamt tveimur aðilum tilnefndum af veðhöfum.
- 16.2. Samninganefndin skal boða útgefanda á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin.
- 16.3. Samninganefndin og útgefandi skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla veðhafa, útgefanda og veðsala.
- 16.4. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum, sbr. grein 13.1.1 þessa samkomulags.
- 16.5. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og sex mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi verðbréfaflokks. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi verðbréfaflokks er

umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir samkomulag þetta.

17. FULLNUSTA VEÐTRYGGINGA

- 17.1. Eins og fram kemur í grein 5.2 afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, sbr. þó úrræði veðhafa hér að framan í grein 16.5.
- 17.2. Skal fullnusta hinna veðsettu eigna fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfs, samkomulags þessa og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda.
- 17.3. Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, og skal hann fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá umboðsmönnum kröfuhafa óski hann eftir því.
- 17.4. Veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthluta til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa á hendur samstæðunni eins fljótt og auðið er og eigi síðar en næsta virka dag eftir að veðgæsluaðili tók við greiðslunni, að því gefnu að veðgæsluaðili hafi fengið uppfærðar upplýsingar um útistandandi kröfur frá umboðsmönnum kröfuhafa. Í þessu sambandi skal veðgæsluaðili hafa fullt umboð frá veðhöfum til þess að taka við andvirði af fullnustu veða sem veitt eru samkvæmt tryggingarbréfi til samræmis við framangreint.
- 17.5. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölum skal ráðstafa þeim í eftirfarandi röð:
 - 17.5.1. Til greiðslu innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;
 - 17.5.2. til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar veðgæsluaðila, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa;
 - 17.5.3. til greiðslu gjaldfallinna vaxta, verðbóta og þóknana samkvæmt verðbréfum;
 - 17.5.4. til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls verðbréfa;
 - 17.5.5. til greiðslu allra annarra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölum.
- 17.6. Fáist ekki greiðsla að fullu á tilteknum flokki hér að ofan skal greiða kröfur innan hans hlutfallslega miðað við fjárhæð krafna.

18. SKAÐABÓTAÁBYRGÐ

- 18.1. Sérhver veðhafi sem brýtur gegn samkomulagi þessu, svo sem vegna aðgerða er brjóta í bága við jafnan rétt veðhafa, skal vera skaðabótaskyldur í samræmi við almennar reglur.
- 18.2. 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 verðbréfum.

- 18.3. Ábyrgð veðgæsluaðila takmarkast við þá fjárhæð sem hægt er að krefjast, og fæst greidd, úr starfsábyrgðartryggingu hans, sbr. grein 8.3.

19. TRÚNAÐUR

- 19.1. Veðgæsluaðili er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum á grundvelli samkomulags þessa, nema fyrir liggi 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.
- 19.2. Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar veðgæsluaðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samkomulagi þessu.

20. BREYTINGAR OG TILKYNNINGAR

- 20.1. Allar breytingar sem gerðar eru á samkomulagi þessu skulu vera skriflegar og samþykktar af veðhöfum.
- 20.2. 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:

Reginn hf.
vt. Helgi S. Gunnarsson
helgi@reginn.is og reginn@reginn.is
Hagasmára 1
201 Kópavogur

(b) Ef til veðsala:

Reginn hf.
vt. Helgi S. Gunnarsson
helgi@reginn.is og reginn@reginn.is
Hagasmára 1
201 Kópavogur

(c) Ef til veðgæsluaðila:

Íslög ehf.
vt. Ástríður Gísladóttir hrl.
astridur@islog.is
Túngötu 6
101 Reykjavík

(d) Ef til umboðsmanna kröfuhafa, þá samkvæmt þeim upplýsingum sem veittar eru þar um í viðkomandi aðildaryfirlýsingum.

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

21. ÞÓKNUN VEÐGÆSLUAÐILA

- 21.1. Útgefandi einn ber skyldu til að greiða veðgæsluaðila vegna starfa hans og skulu þeir gera með sér samning um þóknun til handa veðgæsluaðila vegna starfa hans á grundvelli samnings þessa.
- 21.2. Útgefandi skal jafnframt bera allan eðlilegan útlagðan kostnað af störfum veðgæsluaðila.

22. LÖG OG VARNARÞING

- 22.1. Um samkomulag þetta gilda íslensk lög.
- 22.2. Rísi mál út af samkomulagi þessu, 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.

23. GILDISTÍMI

- 23.1. Samkomulag þetta tekur gildi við undirritun og fellur sjálfkrafa niður þegar allar kröfur tryggðar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu hafa verið greiddar upp að fullu.

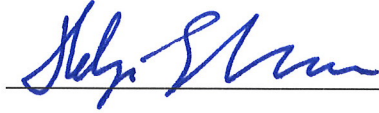
24. ANNAÐ

- 24.1. 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 stöð í slíkri löggjöf.
- 24.2. Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um eftirmenn þeirra.
- 24.3. Fyrirsagnir í samkomulagi þessu eru eingöngu til skýringar og fela ekki í sér efnisatriði í meginmáli hans.

- 24.4. Samkomulag þetta er gert í fjórum eintökum og heldur hver aðili sínu eintaki.
24.5. Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar samkomulag þetta.

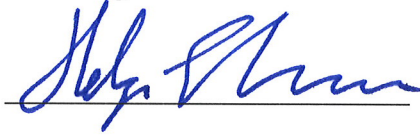
Reykjavík, 9. maí 2017

Fyrir hönd Reginn hf. *e.v.*



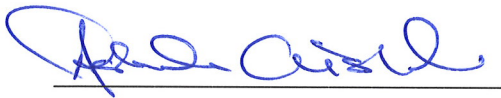
Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819

Fyrir hönd Reginn Atvinnuhúsnæði ehf., RA 5 ehf., RA 9 ehf., RA 10 ehf., RA 13 ehf., RA 14 ehf. og RA 15 ehf. sem veðsala

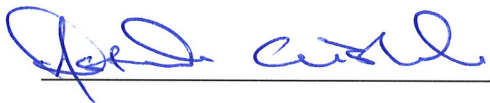


Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819

Fyrir hönd Íslög ehf. sem veðgæsluaðila



Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa



Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

Dagbjart sala sinnslóðir hdl. 131080-3289

VIÐAUKI I.

VERÐMAT VEÐSETTRA EIGNA

1. FASTEIGNIR SAMSTÆÐUNNAR

Fasteignir skal verðmeta í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og góðar reikningsskilavenjur.

Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um lánaþekju skal haldast þar til búið er að gefa út nýja skýrslu um lánaþekju, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við.

2. BANKAREIKNINGUR ÚTGEFANDA

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

3. VS-REIKNINGUR ÚTGEFANDA

Verðbréf á VS-reikningi sem skráð eru í NASDAQ OMX Iceland skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út.

Ef um er að ræða eign í óskráðum verðbréfasjóðum skal verðmeta þá eign miðað við skráð innlausnarvirði hluta í viðkomandi sjóði eins og það er skráð í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út.

VIÐAUKI II.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU UMBOÐSMANNS KRÖFUHAFHA

[Veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing umboðsmanns kröfuhafa

Vísað er til veðhafasamkomulagsins, tryggingarbréfs og samnings við staðfestingaraðila. Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um breytingar á veðhafasamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvörðun [•], þann [•], og til samræmis við ákvæði veðhafasamkomulagsins hefur undirritaður verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa, fyrir [auðkenni flokks], og tekur sem slíkur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja, og staðfestir það með undirritun sinni á yfirlýsingu þessa.

[Fyrri umboðsmaður kröfuhafa skal við undirritun yfirlýsingarinnar leystur undan þeim réttindum og skyldum sem hann hafði sem umboðsmaður kröfuhafa, að því undanskildu að hann ber áfram ábyrgð á ráðstöfunum sínum sem hann framkvæmdi sem umboðsmaður kröfuhafa.]

[Vegna útgáfu nýs verðbréfaflokks undir almenna tryggingafyrirkomulaginu samþykkir umboðsmaður kröfuhafa hér með að frá og með dagsetningu þessarar aðildaryfirlýsingar verða þeir kröfuhafar sem hann er í fyrirsvari fyrir bundnir af ákvæðum veðhafasamkomulagsins og samnings við staðfestingaraðila. Þá verður umboðsmaður kröfuhafa með undirritun á þessa aðildaryfirlýsingu aðili að tryggingarbréfi, fyrir eigin hönd og vegna þeirra kröfuhafa sem hann er í fyrirsvari fyrir, með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja.]

Allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent skulu sendast til umboðsmanns kröfuhafa með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang, sbr. og grein 20 í veðhafasamkomulaginu:

[umboðsmaður kröfuhafa], [heimilisfang] [tölvupóstfang]



[staður og dagsetning]

Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa

Fyrir hönd kröfuhafa

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift:

Staður og dagsetning _____

Móttekið fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila

Hei yk

VIÐAUKI III.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU VEÐSALA

[Veðgæsluaðili]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing veðsala

Vísað er til veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfs. Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um breytingar á veðhafasamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfs lýsir undirritaður veðsali því yfir að frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar verði hann bundinn af ákvæðum veðhafasamkomulagsins sem veðsali.

Þá verður veðsali frá og með undirritun aðildaryfirlýsingar þessarar aðili að tryggingarbréfi 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 veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfi 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

VIÐAUKI IV.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU VEÐGÆSLUAÐILA

Reginn hf.,
Hagasmára 1,
201 Kópavogi

[umboðsmenn kröfuhafa]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing veðgæsluaðila

Vísað er til veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfs. Hugtök sem notuð eru í aðildaryfirlýsingu þessari skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu.

Aðildaryfirlýsing þessi mælir fyrir um breytingar á veðhafasamkomulaginu og skal skoðast sem hluti þess.

Í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfs 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 veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfs 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 Reginn hf.

Fyrir hönd [•] sem veðgæsluaðila



[Fyrir hönd [•] sem fyrri veðgæsluaðila]

Fyrir hönd umboðsmanns kröfuhafa [bæta við fleirum eftir þörfum]

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

✓
Ae 1/14