

3058



10. maí 2017

006790



VEÐSAMNINGUR – TRYGGINGARBRÉF

milli

Reginn hf.

sem útgefanda og veðsala,

Reginn atvinnuhúsnaði ehf.

RA 5 ehf.

RA 9 ehf.

RA 10 ehf.

RA 13 ehf.

RA 14 ehf.

RA 15 ehf.

sem veðsala,

og

Íslög ehf.

sem veðgæsluaðila



70.000.000.000 KR. ÚTGÁFURAMMI REGINN HF.

1. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Veðsamningur – tryggingarbréf þetta er gert þann 10. maí 2017 (hér eftir „tryggingarbréf“) og er á milli:

- 1) Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „útgefanda“)
- 2) Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „Reginn atvinnuhúsnæði“)
- 3) RA 5 ehf., kt. 590404-2410, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „RA 5“)
- 4) RA 9 ehf., kt. 441214-0140, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „RA 9“)
- 5) RA 10 ehf., kt. 621287-1689, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „RA 10“)
- 6) RA 13 ehf., kt. 511209-1880, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „RA 13“)
- 7) RA 14 ehf., kt. 420905-0840, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „RA 14“)
- 8) RA 15 ehf., kt. 660310-0880, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (hér eftir einnig nefndur „RA 15“)

og

- 9) Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík (hér eftir nefndur „veðgæsluaðili“)

(Útgefandi, Reginn atvinnuhúsnæði, RA 5, RA 9, RA 10, RA 13, RA 14 og RA 15 eru hér eftir einnig nefndir sameiginlega „veðsalar“ og hver um sig „veðsali“)

1. INNGANGUR

- 1.1. Tryggingarbréf þetta er gert í tengslum við útgáfu verðbréfa undir allt að 70.000.000.000 kr. útgáfuramma útgefanda, sbr. grunnlýsingu dags. í maí 2017 og til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu veðtryggingar fyrir kröfum sínum.
- 1.2. Með tryggingarbréfi þessu setja veðsalar tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum, svo sem nánar er lýst í tryggingarbréfi þessu.
- 1.3. Aðilar hafa jafnframt gert með sér veðhafasamkomulagið, þar sem tryggður er jafn réttur kröfuhafa að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.
- 1.4. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru á veðtryggingum, annað hvort með því að hreyfingum á veðtryggðum eignum eða bæta við skuldbindingum sem veðinu er

ætlað að tryggja, séu í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og tryggingarbréfs þessa. Fer veðgæsluaðili með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu eignir.

2. SKILGREININGAR

Í tryggingarbréfi þessu skulu eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu:

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

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsing um að aðild nýs veðgæsluaðila, umboðsmanns veðhafa og veðsala að veðhafasamkomulaginu og þessu tryggingarbréfi, sbr. viðauka II til IV við veðhafasamkomulagið

„**Fjármálagerningar**“ merkir fjármálagerningar eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, með síðari breytingum.

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

„**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.

„**Umboðsmenn kröfuhafa**“ merkir umboðsmenn þeirra kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern verðbréfaflokk gefnum út á grundvelli grunnlýsingarinnar, og eftir atvikum umboðsmenn 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.

„**Veðhafafundur**“ merkir fund umboðsmanna veðhafa samkvæmt veðhafasamkomulaginu og sem veðgæsluaðili boðar í samræmi við ákvæði 11 í veðhafasamkomulaginu.

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

„**Veðhafasamkomulagið**“ merkir veðhafasamkomulag milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa dags. 9. maí 2017, með síðari breytingum.

„**Veðgæsluaðili**“ merkir veðgæsluaðili eins og hann er skilgreindur í veðhafasamkomulaginu.

„**Veðið**“ merkir allar eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi þessu á hverjum tíma.

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

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

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

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

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

„**Vísitala neysluverðs**“ merkir vísitala neysluverðs eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingablaðinu.

„**VS-reikningur**“ merkir rafrænn eignareikningur, eða vörslureikningur sem tengist verðbréfasafni, í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, með síðari breytingum.

3. VEDTRYGGING

- 3.1. Með undirritun sinni á tryggingarbréf þetta setja veðsalar þær eignir sem tilgreindar eru í greinum 4 til 6 í tryggingarbréfi þessu og viðauka I, II og IV, að veði til handa veðgæsluaðila, í hlutverki sínu sem veðgæsluaðili og fyrir hönd

veðhafa, með þeim veðrétti sem tilgreindur er, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum að fjárhæð allt að kr. 70.000.000.000, skrifað krónur sjötíu milljarðar.

- 3.2. Fjárhæðin skal vera bundin vísitölu neysluverðs til veðtryggingar miðað við grunnvísitölu í maí 2017, 439,9, og tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölunni miðað við þá grunnvísitölu. Aldrei skal þó miða við lægri vísitölu en grunnvísitölu tryggingarbréfs þessa.

4. VEÐ Í FASTEIGNUM

- 4.1. Veðsalar setja hér með að veði, sbr. og ákvæði 3.1, þær fasteignir sem tilgreindar eru í viðauka I við tryggingabréf þetta á hverjum tíma, og með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur.
- 4.2. Sérhver fasteign er veðsett ásamt öllu því sem henni fylgir og fylgja ber, allt eins og fasteignin verður frekast veðsett samkvæmt 15.-20. gr. laga 75/1997 um samningsveð, og í því ástandi sem hún er nú eða síðar kann að verða, með hvers konar endurbótum og viðaukum, hverju nafni sem nefnast. Veðréttur í eignarhluta í fjöleignarhúsi nær til þeirrar einingar sem veðsali á eignarrétt að, þ.e. séreignar hans og tilheyrandi hlutdeildar í sameign, þ.m.t. eignarlóð eða leigulóðarréttindi, sbr. 18. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð og 11. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.
- 4.3. Veðsölum er heimilt að hagnýta sjálfsvörsluveð með venjubundnum hætti, nema um annað hafi verið samið, sbr. 7. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð.
- 4.4. Veðsölum er skylt að váttryggja þær fasteignir sem þeir veðsetja á grundvelli tryggingarbréfs þessa gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er váttryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem veðsalar hafa með höndum og falla allar váttryggingarbætur undir veðsetninguna. Váttryggingar skulu keyptar hjá viðurkenndum tryggingarfélagum og skulu veðsalar veðsettra fasteigna greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær váttryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi. Veðsalar skuldbinda sig til þess að láta veðgæsluaðila í té, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hinar veðsettu eignir séu váttryggðar, ella er veðgæsluaðila heimilt en þó ekki skylt að váttryggja viðkomandi eign eða eignir á kostnað veðsala.
- 4.5. Veðsölum er ennfremur skylt að fullnægja öllum öryggis- og eftirlitsskyldum varðandi hinar veðsettu fasteignir á hverjum tíma.

5. VEÐ Í INNSTÆÐU Á BANKAREIKNINGUM

- 5.1. Veðsali setur hér með að handveði, sbr. og ákvæði 3.1, innstæðu á þeim bankareikningum sem tilgreindir eru í viðauka II við tryggingabréf þetta á hverjum tíma og með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur.

- 5.2. Handveðrétturinn nær til allrar innstæðu bankareikninganna, hverju nafni sem nefnist, og hvort sem um höfuðstól, vexti, verðbætur eða annað er að ræða.
- 5.3. Veðsali hinar veðsettu innstæðu lýsir því yfir að hin veðsetta innstæða sé að öllu leyti kvaðalaus eign veðsala og að á henni hvíli engin veðbönd eða fyrirvarar um eignarrétt veðsala eða annarra, að undanskildum þeim handveðrétti sem veðsali veitir með tryggingarbréfi þessu.
- 5.4. Veðsala er óheimilt meðan veðrétturinn er í gildi að ráðstafa hinni veðsettu innstæðu með hvaða hætti sem er, svo sem með því að veðsetja eða taka fjármuni út af bankareikningnum. Þessu til tryggingar skulu veðsali og veðgæsluaðili senda tilkynningu, á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka III við tryggingarbréf þetta, til viðkomandi fjármálafyrirtækis þar sem því er tilkynnt um veðsetningu þessa, að veðsali hafi ekki umráðarétt ekki yfir veðinu, sem og að bankareikningurinn skuli vera læstur fyrir útborgunum nema fyrirmæli berist um annað frá veðgæsluaðila, til samræmis við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

6. VEÐ Í VÖRSLUREIKNINGUM

- 6.1. Veðsali setur hér með að handveði, sbr. og ákvæði 3.1, þá VS-reikninga sem tilgreindir eru í viðauka IV við tryggingabréf þetta ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á VS-reikningana á hverjum tíma, með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur.
- 6.2. Handveðrétturinn tekur einnig til jöfnunarhluta veðsettra fjármálagerninga sem kunna að vera gefnir út. Fáir veðsali útgefin jöfnunarhlutabréf í sínar hendur skuldbindur hann sig til að sjá til þess að slík jöfnunarhlutabréf verði skráð á VS-reikning veðsala sem er veðsettur á grundvelli tryggingarbréfs þessa.
- 6.3. Arður vegna veðsettra fjármálagerninga er innifalinn í veðsetningunni. Komi til útgreiðslu arðs vegna þeirra, skal veðsali tryggja að hann verði greiddur inn á bankareikning sem er tilgreindur í viðauka II og veðsettur samkvæmt grein 5 í tryggingarbréfi þessu.
- 6.4. Veðsali skal, þrátt fyrir veðsetninguna, fara með þann atkvæðisrétt sem fylgir fjármálagerningunum og eiga forgangsrétt hluthafa til kaupa á nýjum hlutum í viðkomandi félagi ef við á. Komi til þess að hlutafé samkvæmt hinum veðsettu fjármálagerningum verði lækkað, þannig að lækkunarfénu verði varið til greiðslu til hluthafa, afskriftar á greiðsluskyldu hluthafa eða með öðrum hætti til hluthafa, skal veðsali tryggja að slíkar greiðslur séu greiddar inn á bankareikning sem er tilgreindur í viðauka II og veðsettur samkvæmt grein 5 í tryggingarbréfi þessu.
- 6.5. Veðsali skuldbindur sig til að haga meðferð á atkvæðisrétti samkvæmt hinum veðsettu fjármálagerningum þannig að hann styðji hvorki né standi að ákvörðunum sem leiða til þess að verðmæti hinna veðsettu fjármálagerninga rýrnar. Veðsali ber áhættu af gengisbreytingum á hinum veðsettu fjármálagerningum á meðan veðsetningin varir og gildir það jafnt um þær

gengisbreytingar sem verða frá því að veðtryggð krafa fer í vanskil og fram að þeim tíma sem veðgæsluaðili gengur að hinum veðsettu fjármálagerningum.

- 6.6. Veðsali lýsir því yfir að VS-reikningur sá sem er veðsettur samkvæmt tryggingarbréfi þessu, ásamt þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á hann á hverjum tíma, séu að öllu leyti kvaðalaus eign veðsala og á honum/þeim hvíli engin veðbönd eða fyrirvarar um eignarrétt veðsala eða annarra, að undanskildum þeim handveðrétti sem veðsali veitir með tryggingarbréfi þessu.
- 6.7. Veðsala er óheimilt meðan veðrétturinn er í gildi að ráðstafa þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á hinn veðsetta VS-reikning með hvaða hætti sem er, svo sem með því að selja þá eða veðsetja. Þessu til tryggingar skulu veðsali og veðgæsluaðili senda tilkynningu, á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka V við tryggingarbréf þetta, til viðkomandi reikningsstofnunar þar sem henni er tilkynnt um veðsetningu þessa og að veðsali hafi ekki umráðarétt yfir veðinu, sem og að ekki sé heimilt að ráðstafa fjármálagerningum sem skráðir eru á VS-reikninginn nema samkvæmt fyrirmælum frá veðgæsluaðila, til samræmis við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

7. UMBOÐ TIL VEÐGÆSLUAÐILA

- 7.1. Sérhver veðsali veitir veðgæsluaðila, fullt og ótakmarkað umboð til að:
- framkvæma hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfi þessu en ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila.
 - framkvæma allt það sem er nauðsynlegt í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt grein 11 og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta.
- 7.2. Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt samkvæmt tryggingarbréfi þessu og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt tryggingarbréfi þessu eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin.
- 7.3. Þótt að veðgæsluaðili nýti umboðið eða réttindi sín samkvæmt tryggingarbréfi þessu þá leysir það ekki veðsala eða útgefanda undan skyldum sínum eða skuldbindingum samkvæmt tryggingarbréfi þessu, veðhafasamkomulaginu eða fjármögnunarskjölunum.
- 7.4. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttækur sem veðgæsluaðili.

8. FRAMSAL Á RÉTTINDUM VEÐGÆSLUAÐILA

- 8.1. Veðgæsluaðila skal heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldur samkvæmt tryggingarbréfi þessu til nýs veðgæsluaðila sem skipaður er í samræmi við veðhafasamkomulagið.

- 8.2. Ef skipt um er um veðgæsluaðila í samræmi við framangreint þá skulu útgefandi og sérhver veðsali, samkvæmt beiðni veðgæsluaðila, undirrita öll nauðsynleg skjöl og framkvæma allt það sem nauðsynlegt eða eðlilegt er að framkvæma í tengslum við aðilaskiptin.
- 8.3. Þá skal veðgæsluaðili jafnframt hafa heimild til að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði, að fara með, í heild eða að hluta, þær heimildir og þau réttindi sem veðgæsluaðila eru fengin með tryggingarbréfi þessu.

9. SÉRSTAKAR SKULDBINDINGAR VEÐSALA

- 9.1. Sérhver veðsali skal samkvæmt beiðni veðgæsluaðila undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem með sanngirni má ætlast til að:
- a) tryggingarbréf þetta veiti veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, þau réttindi sem kveðið er á um í tryggingarbréfi þessu.
 - b) veðgæsluaðili geti nýtt þau réttindi samkvæmt tryggingarbréfi þessu, þ. á m. réttindi í tengslum við fullnustu veðsins.
- 9.2. Komi til fullnustu veðsins þá skuldbindur sérhver veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili með sanngirni óskar eftir í tengslum við fullnustuna, svo sem vegna afsals eða framsals.
- 9.3. Samþykki veðgæsluaðili á grundvelli veðhafasamkomulagins að gerðar séu breytingar á hinu veðsetta þá skuldbindur sérhver veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili óskar eftir í tengslum við breytingarnar.
- 9.4. Veðsalar skulu greiða öll opinber gjöld, þ.m.t. stimpil- og þinglýsingargjöld, og allan kostnað sem kann að falla til vegna tryggingarbréfs þessa, breytinga á því og fullnustu á grundvelli þess.

10. BREYTINGAR Á HINU VEÐSETTA

- 10.1. Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila, í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi þessu.
- 10.2. Samþykki veðgæsluaðili beiðni veðsala þar að lútandi, í samræmi við veðhafasamkomulagið, þá skulu veðsalar undirrita öll skjöl sem veðgæsluaðili óskar eftir að veðsalar undirriti í tengslum við breytingarnar.
- 10.3. Þeir aðilar sem undirrita skjöl f.h. veðsala samkvæmt framangreindu skulu afhenda veðgæsluaðila sönnun fyrir undirritunarumboði sínu á því formi og með því fni sem veðgæsluaðili samþykkir.

11. FULLNUSTA VEÐSINS

- 11.1. Hafi veðtryggð krafa verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veðinu í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins þá skal 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. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
 - b) selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum.
 - c) leysa til sín hið veðsetta á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði.
- 11.2. Veðgæsluaðili skal í tilfelli b) liðar greinar 11.1. ávallt leitast við að fá hæsta mögulega verð fyrir hið veðsetta á þeim tíma sem það er selt.
- 11.3. Veðgæsluaðili skal ávallt haga fullnustuaðgerðum með hagsmuni veðhafa að leiðarljósi og innan eðlilegra tímamarka.

12. RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS

- 12.1. Komi til fullnustu veðsins þá skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

13. SKILYRÐISLAUS RÉTTINDI

- 13.1. Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt samkvæmt tryggingarbréfi þessu og þau réttindi sem honum eru fengin með tryggingarbréfi þessu eru skilyrðislaus og óafturkallanleg.

14. TAKMARKANIR Á HEIMILDUM VEÐSALA

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

15. TILKYNNINGAR

- 15.1. Allar tilkynningar og öll samskipti milli veðsala, veðgæsluaðila og útgefanda skulu sendar í samræmi við grein 20 í veðhafasamkomulaginu.

16. VEÐTÍMABILID

- 16.1. Hið veðsetta skal standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa allar verið að fullu uppgreiddar með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.
- 16.2. Þegar hinar veðtryggðu kröfur hafa allar verið greiddar upp með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti þá skal veðgæsluaðili, að beiðni og á kostnað veðsala, gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til að fella niður það veð sem veitt er samkvæmt tryggingarbréfi þessu.

17. LÖG OG VARNARÞING

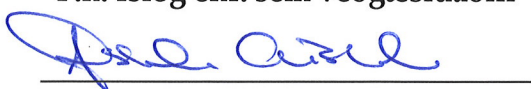
- 17.1. Um tryggingarbréf þetta gilda íslensk lög.
- 17.2. Verði ágreiningur milli aðila í tengslum við tryggingarbréfið, skulu þeir leitast við að leysa þann ágreining með samkomulagi sín í milli. Náist slíkt samkomulag ekki, er heimilt að leggja ágreininginn fyrir dómstóla og skal málið þá rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

18. ANNAD

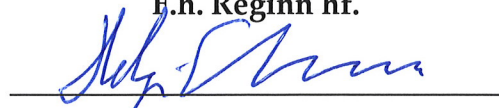
- 18.1. Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.
- 18.2. Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um eftirmenn þeirra.
- 18.3. Fyrirsagnir í samkomulagi þessu eru eingöngu til skýringar og fela ekki í sér efnisatriði í meginmáli hans.
- 18.4. Tryggingarbréf þetta er gert í tveimur eintökum, eitt fyrir veðgæsluaðila og eitt sameiginlega fyrir alla veðsala.
- 18.5. Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar tryggingarbréf þetta.

Reykjavík, 10. maí 2017

F.h. Íslög ehf. sem veðgæsluaðili

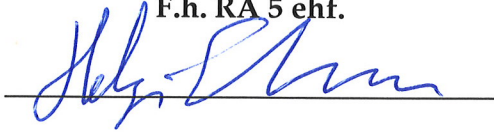


F.h. Reginn hf.



Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819

F.h. RA 5 ehf.

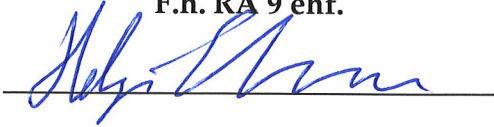


F.h. Reginn atvinnuhúsnaði ehf.

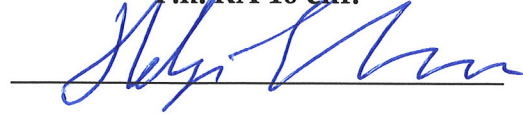


Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819

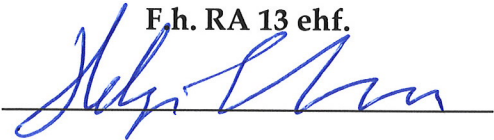
F.h. RA 9 ehf.



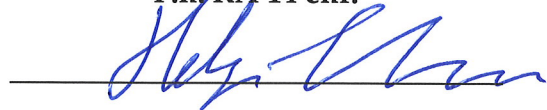
F.h. RA 10 ehf.



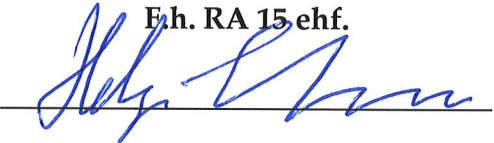
F.h. RA 13 ehf.



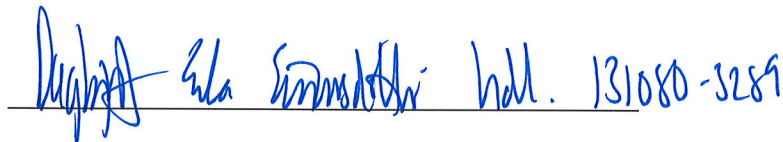
F.h. RA 14 ehf.



F.h. RA 15 ehf.



Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði, undirskrift aðila:



Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

VIÐAUKI I.

VEÐSETTAR FASTEIGNIR

Eftirtaldar fasteignir eru settar að veði með 1. veðrétti:

| Nafn og kennitala veðsala | Veðandlag | Fastanúmer |
|---|-------------------------------|------------|
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Austurstræti 22, Reykjavík | 200-2668 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Vesturvör 29, Kópavogur | 225-6790 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Vesturvör 29, Kópavogur | 224-0718 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Ármúli 4, Reykjavík | 201-4870 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Ármúli 6, Reykjavík | 222-6742 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Ármúli 6, Reykjavík | 222-6745 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Ármúli 6, Reykjavík | 222-6743 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Ármúli 6, Reykjavík | 222-6744 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Ármúli 6, Reykjavík | 201-4871 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Suðurlandsbraut 4, Reykjavík | 227-1719 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Suðurlandsbraut 4, Reykjavík | 227-1717 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Suðurlandsbraut 4, Reykjavík | 227-1718 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Suðurlandsbraut 4, Reykjavík | 227-1720 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Suðurlandsbraut 4, Reykjavík | 223-9023 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Fellsmúli 26, Reykjavík | 223-4874 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Vatnagarðar 16, Reykjavík | 201-5940 ✓ |
| Reginn atvinnuhúsnæði ehf., kt. 521009-1010 | Vatnagarðar 18, Reykjavík | 201-5943 ✓ |
| RA 13 ehf., kt. 511209-1880 | Skólastígur 4, Akureyri | 231-1157 |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4a, Garðabær | 235-1681 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4a, Garðabær | 235-1682 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4a, Garðabær | 235-1683 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4b, Garðabær | 235-1680 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4c, Garðabær | 235-1676 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4c, Garðabær | 232-9776 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4c, Garðabær | 235-1679 ✓ |
| RA 5 ehf., kt. 590404-2410 | Garðatorg 4c, Garðabær | 235-1678 ✓ |
| RA 14 ehf., kt. 420905-0840 | Strandgata 14, Akureyri | 222-2386 |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Mjöllnisholt 12-14, Reykjavík | 201-0503 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8762 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8751 ✓ |

| | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------|
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8760 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8750 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8759 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8763 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8747 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8749 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8753 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8754 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8761 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8748 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8752 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 4, Kópavogur | 224-8764 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8774 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8766 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8767 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8768 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8769 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8770 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8772 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8773 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8775 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8778 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8776 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8777 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8779 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Hlíðasmári 6, Kópavogur | 224-8771 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Ögurhvarf 6, Kópavogur | 228-8644 ✓ |
| RA 9 ehf., kt. 441214-0140 | Ögurhvarf 6, Kópavogur | 228-8645 ✓ |
| RA 15 ehf., kt. 660310-0880 | Vatnagarðar 10, Reykjavík | 231-5814 ✓ |
| RA 15 ehf., kt. 660310-0880 | Vatnagarðar 10, Reykjavík | 201-5931 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4646 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4648 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4649 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4651 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4652 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4653 ✓ |

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------|
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4654 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4655 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4656 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 222-4657 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Hlíðasmári 12, Kópavogur | 223-4129 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Túngata 7, Reykjavík | 200-3798 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Þverholt 14, Reykjavík | 201-1234 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Þverholt 14, Reykjavík | 201-1235 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Þverholt 14, Reykjavík | 229-8392 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Þverholt 14, Reykjavík | 229-8393 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Þverholt 14, Reykjavík | 222-5139 ✓ |
| RA 10 ehf., kt. 621287-1689 | Lágmúli 6-8, Reykjavík | 201-2601 ✓ |

Rep. 10.05.2017

Staður og dagsetning

Veðsalar staðfesta veðsetningu þeirra fasteigna sem taldar eru upp í þessum Viðauka I, bls. 11-13

F.h. Reginn hf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. Reginn atvinnuhúsnæði ehf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. RA 5 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. RA 9 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. RA 10 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. RA 13 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. RA 14 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

F.h. RA 15 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði, undirskrift aðila:

Dagbjört Guðrún Elmsdóttir hdl. 131080-3284

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala

He

Skjal C
Móttakið til þinglýsingar

11. MAÍ 2017

Skjal nr. A
Móttakið til þinglýsingar

19 MAÍ 2017

Frumrit stimplað með

UMBOÐ

3059

006791

Stjórn Regins hf., kt. 630109-1080, („félagið“) hefur með samþykkt sinni dags. 25. apríl 2017 samþykkt útgáfu á nýjum útgáfuramma að fjárhæð allt að 70.000.000.000 kr. („útgáfuramminn“) og skuldabréfaútgáfu undir útgáfurammanum að fjárhæð allt að 8.000.000.000 kr. sem fyrirhuguð er í maí 2017 („skuldabréfaútgáfan“). Við undirrituð; Benedikt K. Kristjánsson, kt. 190952-4879, Tómas Kristjánsson, kt. 151165-3389, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, kt. 180577-4249, Albert Þór Jónsson, kt. 180562-3119 og Bryndís Hrafnkelsdóttir, kt. 070864-7899, sem eigum sæti í stjórn félagsins, staðfestum hér með fyrir þess hönd að Helgi S. Gunnarsson, kt. 070960-2819, hefur fullt og ótakmarkað umboð til að samþykkja og undirrita öll skjöl er æskileg eru vegna útgáfuramms og skuldabréfaútgáfunnar. Helgi hefur þó ekki umboð til að undirrita grunnlýsingu útgáfuramms nema ásamt stjórnarformanni félagsins.

Í umboði þessu felst m.a. heimild til handa Helga til að samþykkja og undirrita skjöl vegna stofnunar bankareikninga og VS-reikninga í Landsbankanum hf. og tryggingarbréfs sem gefið er út í tengslum við skuldabréfaútgáfuna, samninga við veðgæsluaðila, staðfestingaraðila og umboðsmann kröfuhafa, skilyrt veðleyfi, skjöl sem tengjast umsóknum og önnur skjöl sem tengjast töku skuldabréfaflokksins til viðskipta í Kauphöllinni, auk hvers kyns samninga, yfirlýsinga og gerninga er skuldabréfaútgáfunni tengjast.

Þá veitir stjórn heimild til veðsetningar eigna eftirtalinna dótturfélaga í tengslum við útgáfuna: 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.

Allt það sem Helgi gerir samkvæmt umboði þessu skal vera jafngilt því að við höfum skálf gert það fyrir hönd félagsins. Umboð þetta gildir til 31. júlí 2017.

Kópavogur, 8. maí 2017

f.h. Regins hf.

Tómas Kristjánsson, kt. 151165-3389

Benedikt K. Kristjánsson kt 190952-4879

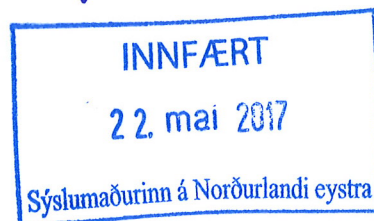
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, kt. 180577-4249

Bryndís Hrafnkelsdóttir, kt. 070864-7899

Albert Þór Jónsson, kt. 180562-3119

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

Dagbjört Ska Símunardóttir hdl. 131080-3289



Greiðslukvittun

K69040

Sjóður nr. 549815

Dagsetning 19.05.2017

11:18:54

Sýslumaðurinn á Norðurlandi eys

kt. 680814-0820

sími: 458-2600

Útgarði 1

640 Húsavík

Greiðslukvittun nr. 6000/0000334097

Gjaldandi

RA 13 ehf.

Hagasmára 1

201 Kópavogur

511209-1880

Eign:

2311157 Skólastígur 4

Tegund Skjals:

TBR Tryggingabréf

Þinglýsingarnúmer:

445-A-003058/2017

Gildisdagur greiðslu 19.05.2017

Framhald

| | Staða fyrir greiðslu | Staða eftir greiðslu | Fjárhæð |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| ÞS Þinglýsing og stimpilgjöld | Gjaldstofn | 0 | |
| Stimpilgjald | 0 | 0 | 0 |
| Stimpilsekt | 0 | 0 | 0 |
| Þingl.gjald | 2.000 | 0 | -2.000 |
| Samtals: 445-A-003058/2017 | 2.000 | 0 | -2.000 |
| | | Samtals greitt | -2.000 |

Kæruheimild skv. 11. gr. laga nr. 138/2013, um stimpilgjald: Gjaldanda er heimilt að kæra ákvörðun sýslumanns um stimpilgjald til yfirséðanefndar innan þriggja mánaða frá dagsetningu ákvörðunar. Kæran frestar ekki réttaráhrifum ákvörðunar.

ATH. SKJALIÐ VERÐUR AÐEINS AFHENT GEGN FRAMVÍSUN ÞESSARAR KVITTUNAR.

AFHENTSýslumaðurinn á Norðurlandi eystra
GREITT

19. maí 2017

Jóhanna Þórunn

| | Höfuðstóll | Vextir | Kostnaður | Innborgað |
|---------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|
| Samtals greitt með peningum kr. | -4.000 | 0 | 0 | -4.000 |

Greiðslukvittun

K69040 Sjóður nr. 549815
Dagsetning 19.05.2017 11:18:54

Sýslumaðurinn á Norðurlandi eya

Kt. 680814-0820 sími: 458-2600
Útgarði 1
640 Húsavík

Greiðslukvittun nr. 6000/0000334097

Gjaldandi

RA 13 ehf.
Hagasmára 1
201 Kópavogur

511209-1880

Eign: 2311157 Skólastígur 4
Tegund Skjals: UMB Umboð
Þinglýsingarnúmer: 445-A-003059/2017

Gildisdagur greiðslu 19.05.2017

| | Staða fyrir greiðslu | Staða eftir greiðslu | Fjárhæð |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| PS Þinglýsing og stimpilgjöld | Gjaldstofn | 0 | |
| Stimpilgjald | 0 | 0 | 0 |
| Stimpilsekt | 0 | 0 | 0 |
| Þingl.gjald | 2.000 | 0 | -2.000 |
| Samtals: 445-A-003059/2017 | 2.000 | 0 | -2.000 |
| | | Samtals greitt | -2.000 |

Kæruheimild skv. 11. gr. laga nr. 138/2013, um stimpilgjald: Gjaldanda er heimilt að kæra ákvörðun sýslumanns um stimpilgjald til yfirséðanefndar innan þriggja mánaða frá dagsetningu ákvörðunar. Kæran frestar ekki réttaráhrifum ákvörðunar.

ATH. SKJALIÐ VERÐUR AÐEINS AFHENT GEGN FRAMVÍSUN ÞESSARAR KVITTUNAR.

AFHENT

Sýslumaðurinn á Norðurlandi eystra
GREITT

19. maí 2017

Jóhanna Þórunn Þórunn