

**FUNDARBOÐ VEGNA
FUNDAR SKULDABRÉFAEIGENDA Í
SKULDABRÉFAFLOKKNUM ITHAKA 070627**

LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, sem veðgæsluaðili vegna skuldabréfaflokksins ITHAKA 070627 („veðgæsluaðili“), boðar að beiðni Íþöku fasteigna ehf., kt. 450613-2580, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík („útgefandi“) til fundar skuldabréfaeigenda, sem haldinn verður mánudaginn 25. mars næstkomandi á skrifstofu LEX að Borgartúni 26, 105 Reykjavík, klukkan 10:00.

Á dagskrá fundarins eru eftirfarandi mál:

- 1) *Tillaga um nánar tilgreindar breytingar á skilmálum verðbréfalýsingar skuldabréfa í skuldabréfaflokknunum ITHAKA 070627, sbr. viðhengi við fundarboð þetta.*
- 2) *Tillaga um að skuldabréfaeigendur staðfesti skipun nýs eftirlitsaðila/staðfestingaraðila.*

Tillögur að breyttum skilmálum verðbréfalýsingar teljast vera samþykktar ef 90% skuldabréfaeigenda samþykkja breytingarnar. Tillaga um nýjan eftirlitsaðila/staðfestingaraðila telst samþykkt ef 75% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæð skuldabréfaeignar hvers skuldabréfaeiganda í hlutfalli við útstandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins. Skal eignarhlutfall hvers skuldabréfaeigenda miðast við skráða eign þeirra í lok þess dags sem fundur skuldabréfaeigenda er boðaður. Eigi útgefandi hluta skuldabréfanna skal sá hluti ekki bera atkvæðisrétt, og eignarhlutfall annarra skuldabréfaeigenda því verða hlutfallslega hærra sem nemur skuldabréfum í eigu útgefanda.

Athygli er vakin á því að ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum fundi skuldabréfaeigenda binda alla skuldabréfaeigendur.

Skuldabréfaeigendur eru eindregið hvattir til að mæta á fundinn eða að veita umboð til annars aðila til að fara með atkvæði sitt á fundinum.

**TILLÖGUR TIL FRAMLAGNINGAR
OG AFGREIÐSLU Á FUNDI SKULDABRÉFAEIGENDA Í
SKULDABRÉFAFLOKKNUM ITHAKA070627**

INNGANGUR

Að beiðni útgefanda boðar veðgæsluaðili til fundar skuldabréfaeigenda í skuldabréfaflokknunum ITHAKA 070627 (ISIN IS0000034189), mánudaginn 25. mars næstkomandi á skrifstofu LEX að Borgartúni 26, 105 Reykjavík, klukkan 10:00, þar sem neðangreindar tillögur verða teknar til meðferðar og bornar undir atkvæði skuldabréfaeigenda.

Áform um samruna útgefanda

Í ljósi áforma um að leggja fram tillögu um samruna útgefanda við tilgreind félög innan samstæðu móðurfélags útgefanda, er lögð fram tillaga að samþykki skuldabréfaeigenda fyrir breytingu á skilyrði í f) lið 2.3.3 í verðbréfalýsingu útgefanda, þar sem fram kemur bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda. Samkvæmt hinu tilvitnaða skilyrði skuldbindur útgefandi sig m.a. til að skipta útgefanda ekki upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög, sameinast öðrum félögum eða gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda ávallt heimilt að skipta tilteknum eignum sínum eða hluta rekstrar í félag að fullu í eigu útgefanda sem og að sameinast öðrum félögum sem eru þegar innan samstæðu útgefanda.

Lagt er til að gerð verði breyting á framangreindu ákvæði, þess efnis að undir undanþágu síðustu málsgreinar ákvæðins, skuli til viðbótar við félög innan samstæðu útgefanda falla félög innan samstæðu endanlegs móðurfélags útgefanda.

Almennt tryggingafyrirkomulag

Á grundvelli verðbréfalýsingar dags. 9. ágúst 2022 („verðbréfalýsingin“) gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn ITHAKA 070627. Í samræmi við skilmála verðbréfalýsingarinnar hafa skuldabréfin, ásamt fleiri skuldabréfaflokkum útgefanda, lánasamningum, bankaábyrgð og láni samkvæmt yfirdráttarheimild frá Íslandsbanka hf., verið tryggt með veði í safni fasteigna í eigu útgefanda.

Vegna aðkomu fleiri lánveitenda að veðsafni er nú lagt til að sett verði upp nýtt heildstætt almennt tryggingafyrirkomulag fyrir útgefanda, með sama sniði og gert hefur verið hjá öðrum íslenskum fasteignafélögum. Tilgangur þess er að formgera að allir kröfuhafar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu séu jafnir og setja upp umgjörð um ákvarðanatöku kröfuhafa í tengslum við tryggingarnar og fullnustu þeirra.

Í uppsetningu slíks almenns tryggingafyrirkomulags felst að gengið verði frá heildstæðu samkomulagi milli útgefanda, kröfuhafa í veðsafninu (eða eftir því sem við á, umboðsmanna kröfuhafa) og veðgæsluaðila, þ.e. veðhafa- og veðgæslusamkomulagi, auk þess sem gerður verði samningur við umboðsmann kröfuhafa vegna skuldabréfaeigenda og samningur við staðfestingaraðila. Að mati félagsins ætti hið nýja fyrirkomulag ekki að leiða til neinna efnislegra

breytinga fyrir félagið eða fyrir núverandi kröfuhafa þess heldur er hér verið að auðvelda aðkomu fleiri kröfuhafa að fjármagnsskipan útgefanda á jafnræðisgrundvelli.

Uppsetning slíks almenns tryggingafyrirkomulags kallar á breytingar á skilmálum verðbréfalýsingarinnar, eins og nánar er útlistað hér að neðan. Ákvarðanir um breytingar á skilmálum verðbréfalýsingarinnar skulu teknar á fundi skuldabréfaeigenda og teljast vera samþykktar ef 90% skuldabréfaeigenda (miðað við fjárhæð, skuldabréf í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal litið fram hjá þeim við útreikninginn) samþykkja breytingarnar.

Skipun staðfestingaraðila

Samkvæmt skilmálum verðbréfalýsingar í núverandi mynd er skipaður svonefndur eftirlitsaðili fyrir skuldabréfaflokkinn, sem hefur það hlutverk m.a. að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum skuldabréfaflokksins. Við útgáfu verðbréfalýsingarinnar var sá aðili Ernst og Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík („**EY**“). Í kjölfar sameiningar á rekstri EY við Deloitte ehf., er ljóst að gera þarf nýjan samning við staðfestingaraðila vegna skuldabréfaútgáfu félagsins.

Í tengslum við uppsetningu almenna tryggingafyrirkomulagsins, sbr. umfjöllun að ofan, er m.a. útbúinn samningur við staðfestingaraðila. Samkvæmt uppfærðum skilmálum verðbréfalýsingar sem lagt er til að verði samþykktir undir dagskrárlíð 1) að neðan er gert ráð fyrir að sá aðili sem sinnir hlutverki staðfestingaraðila taki við þeim skyldum sem áður hvíldu á eftirlitsaðila samkvæmt upphaflegum skilmálum verðbréfalýsingar.

Stjórn félagsins hefur leitað tilboða frá nýjum aðilum til að sinna verkefnum staðfestingaraðila (áður eftirlitsaðila) vegna skuldabréfa félagsins. Hefur stjórn samþykkt að leggja til við fund skuldabréfaeigenda að PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík („**PWC**“), verði skipaður nýr staðfestingaraðili vegna skuldabréfaflokksins.

Breytingar á eftirlitsaðila krefjast samkvæmt skilmálum verðbréfalýsingarinnar samþykkis 75% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda (miðað við fjárhæð). Verður slíkt hið sama talið eiga við um staðfestingaraðila, verði breytingar á skilmálum verðbréfalýsingar undir dagskrárlíð 1) að neðan samþykktar.

Með vísan til framangreinds eru neðangreindar tillögur lagðar fyrir skuldabréfaeigendum í skuldabréfaflokkunum ITHAKA 070627.

TILLÖGUR

1) Breytingar á skilmálum verðbréfalýsingar

Útgefandi gerir þá tillögu að eftirfarandi breytingar verði gerðar á skilmálum verðbréfalýsingarinnar:

- a) Breytingar verði gerðar á skilyrði í f) lið kafla 2.3.3 í verðbréfalýsingunni, þess efnis að undanþágu síðustu málsgreinar ákvæðins, skuli til viðbótar við félög innan samstæðu útgefanda falla félög innan samstæðu endanlegs móðurfélags útgefanda. Lagt er til að orðalag tilvitnaðs skilyrðis verði með eftirfarandi hætti:

f) *Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:* *Útgefandi skuldbindur sig til að skipta útgefanda ekki upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög, sameinast öðrum félögum eða gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda ávallt heimilt að skipta tilteknum eignum sínum eða hluta rekstrar í félag að fullu í eigu útgefanda sem og að sameinast öðrum félögum sem eru innan samstæðu útgefanda eða innan samstæðu endanlegs móðurfélags útgefanda.*

- b) Öllum tilvísunum í verðbréfalýsingu til eftirlitsaðila verði skipt út fyrir tilvísun til staðfestingaraðila.
- c) Undirkaflar kafla 2.3.2 (*Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins*) í verðbréfalýsingunni, með fyrirsögnunum „Veðgæsluaðili“, „Hlutverk veðgæsluaðila“, „Eftirlitsaðili“, „Hlutverk eftirlitsaðila“ og „Samþykktarferli fyrir gjaldfellingu“, skulu felldir niður og fjarlægðir, enda eru hlutverk veðgæslu- og eftirlitsaðila skilgreind og samþykktarferli fyrir gjaldfellingu útlistað undir þeirri viðbót sem felst í d) lið hér að neðan með nýjum 3. kafla um almennt tryggingafyrirkomulag.
- d) Við verðbréfalýsinguna skal bættast nýr kafli 3 (*Almenna tryggingafyrirkomulagið*), sem skal vera svohljóðandi, en síðari töluliðir verðbréfalýsingarinnar uppfærast til samræmis:

3. Almenna tryggingafyrirkomulagið

3.1 Almenn

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað er til með útgáfu tryggingarbréfa og undirritun veðhafa- og veðgæslusamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og fyrrgreindum samningum kann að vera breytt. Skjölín má finna á vefsíðu útgefanda, nú <https://www.ithaka.is/fjarmala-og-markadsupplýsingar>. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem tryggð eru með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu hefur útgefandi gefið út tryggingarbréf þar sem tilteknar fasteignir eru settar að veði.

Útgefanda er heimilt að gera breytingar á veðandlaginu í samræmi við ákvæði skilmála verðbréfalýsingarinnar og skuldaskjalanna. Þá er útgefanda ávallt heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta veðandlagsins.

Með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og kafla 3.4. í lýsingu þessari.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem veðtryggður er samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum og kafla 3.5. í lýsingu þessari.

Skipa skal staðfestingaraðila fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar skýrslum frá útgefanda um fjárhagsleg skilyrði. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila og kafla 3.6. í lýsingu þessari.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls skuldabréfaeigenda, m.v. fjárhæð, sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig hafa veðhafar afsalað sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða eru teknar á veðhafafundi með því samþykkishlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi.

Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfa, veðhafa- og veðgæslusamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú <https://www.ithaka.is/fjarmala-og-markadsupplysingar>.

3.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið

Aðildaryfirlýsing merkir, eftir því sem við á, yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, kröfuhafa, umboðsmanns kröfuhafa að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, sbr. viðauka við veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, eða yfirlýsingu um að aðild nýs staðfestingaraðila að samningi við staðfestingaraðila, sbr. viðauka við samning við staðfestingaraðila.

Almenna tryggingafyrirkomulagið merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna skuldaskjala og flokka skuldaskjala sem hafa verið eða kunna að verða felld þar undir.

Flokkur skuldaskjala/skuldabréfaflokkarnir merkir skuldaskjöl sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu, fyrstu vaxtagreiðslur og fyrsta vaxtadag.

Kröfuhafafundur merkir kröfuhafafund sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.

Kröfuhafar merkir þá kröfuhafa sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og skal hafa sömu merkingu og eigendur skuldaskjala skv. kafla 2.3.1 í lýsingu þessari (*Skilgreiningar í tengslum við skuldabréfin*).

Samningur við staðfestingaraðila merkir samning milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.

Samstæða útgefanda merkir útgefanda og dótturfélög útgefanda eins og þau eru á hverjum tíma.

Skuldabréfaeigendur skal hafa sömu merkingu og samkvæmt skilgreiningu í kafla 2.3.1 í lýsingu þessari (*Skilgreiningar í tengslum við skuldabréfin*).

Skuldaskjöl skal hafa sömu merkingu og samkvæmt skilgreiningu á *skuldaskjölin* í kafla 2.3.1 í lýsingu þessari (*Skilgreiningar í tengslum við skuldabréfin*).

Skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði merkir skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.

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

Tryggingarbréf merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi eða veðsali gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Umboðsmenn kröfuhafa merkir umboðsmenn kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern flokk skuldaskjala, og eftir atvikum umboðsmenn kröfuhafa sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hönd annarra kröfuhafa.

Umboðssamningur merkir umboðssamning milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala (eða eftir atvikum skuldaskjals).

Vanefndatilvik skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í sérhverju skuldaskjali.

Veðgæsluaðili merkir veðgæsluaðila eins og hann er skilgreindur samkvæmt tryggingarbréfi og veðhafa- og veðgæslusamkomulagi.

Veðhafafundur merkir fund umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, sem veðgæsluaðili boðar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulags.

Veðhafar merkir kröfuhafa og umboðsmenn kröfuhafa.

Veðhafa- og veðgæslusamkomulagið merkir veðhafa- og veðgæslusamkomulag á milli útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa.

Veðandlagið merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi eða veðsamningi undir almenna tryggingafyrirkomulaginu og samkvæmt 2.3.2 kafla lýsingar þessarar (*Skilmálar skuldabréfsins*).

Veðskjöl merkir veðhafa- og veðgæslusamkomulagið, tryggingarbréfin, veðsamning (ef slíkur samningur er gerður) og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjöllum, breytingum og öllum öðrum skjöllum sem þeim tengjast.

Veðtryggðar kröfur merkir kröfur sem tryggðar eru á hverjum tíma á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins með veði samkvæmt tryggingarbréfi eða veðsamningnum og tilgreindar eru í þeim skjölum.

Vísitala neysliverðs Merkir vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 105 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysliverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingarblaðinu.

3.3 Tryggingarbréf

Til tryggingar skilvísingum og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við eigendur skuldaskjala sem felld hafa verið undir almenna tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma, hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflytningu, vátryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum veðsettar fasteignir sem tilgreindar eru í tryggingarbréfum, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti og skulu fasteignirnar („**hið veðsetta**“) vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfum. Skal sú fjárhæð vera bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar og breytast miðað við þá grunnvísitölu sem tilgreind er í tryggingarbréfum, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Veðgæsluaðili

Veðhafar njóta sameiginlega þeirra veðréttinda sem tryggingarbréfin veita. Í samræmi við ákvæði skuldaskjalanna gætir sérstakur veðgæsluaðili hagsmuna kröfuhafa, varðveitir frumrit tryggingarbréfa og sinnir öðrum skyldum sem koma fram í ákvæðum skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingarbréfunum og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt því. Einstökum kröfuhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli tryggingarbréfanna án aðkomu veðgæsluaðila.

Skilmálar

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt vátryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til vátryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls vátryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingafélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðgæsluaðila, hvenær

sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega vátryggt, ella er veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að vátryggja það á kostnað veðsala. Tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs vátryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala er óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila eða á grundvelli heimildar í skuldaskjölum. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfum er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt, í samræmi við ákvæði skuldaskjalanna, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldarnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Hafi skuld verið gjaldfelld, sem tryggingarbréf tryggir, af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, sem veðhafa, heimilt fyrir hönd eigenda skuldaskjalanna að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi og láta selja hið veðsetta nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala. Komi til fullnustu hins veðsetta skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttekur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

Sé skuld í öðrum gjaldmiðli en gjaldmiðli tryggingarbréfs er hún tryggð með því og veðhafa/veðgæsluaðila heimilt að umreikna slíka skuld í gjaldmiðil tryggingarbréfsins miðað við sölugengi á gjaldfellingardegi skuldarinnar. Sú fjárhæð er þá tryggð með tryggingarbréfinu auk dráttarvaxta og kostnaðar.

3.4 Veðhafa- og veðgæslusamkomulag

Almennt

Gert hefur verið veðhafa- og veðgæslusamkomulag milli útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa. Markmið með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, þar sem tryggður er jafn réttur kröfuhafa að veðtryggingum sem útgefandi kann að veita hverju sinni.

Tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfunum á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir og innstæður á bankareikningi. Útgefanda er óheimilt að veðsetja leigutekjur af veðsettum fasteignum.

Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa, og sérhver kröfuhafi sem ekki hefur skipað sérstakan umboðsmann, undirritar samkomulagið eða undirritar og afhendir veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, fyrir hönd þeirra kröfuhafa sem hann er í umboði fyrir eða fyrir sína eigin hönd, eftir því sem við á. Við undirritun samkomulagsins eða afhendingu á slíkri aðildaryfirlýsingu til veðgæsluaðila öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfinu.

Með aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu samþykkja veðhafar að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi hefur sett að veði með tryggingarbréfunum. Veðhafar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Útgefanda eða félagi í samstæðu útgefanda er óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem eru tryggðar með almenna tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

Hreyfingar á veðum og skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

Útgefandi hefur heimild til 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 séu viðeigandi skilyrði og kvaðir sem uppfylla þarf samkvæmt skilmálum allra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala til að slík breyting sé heimil, uppfyllt, staðfest af staðfestingaraðila.

Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu, svo lengi sem viðeigandi skilyrði og kvaðir sem uppfylla þarf samkvæmt skilmálum allra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala eru ekki brotin við slíka breytingu. Öll ný skuldaskjöl skulu vera jafnréttá (pari-passu) og skuldabréfin hvað varðar veðandlagið. Hið sama gildir um öll skuldaskjöl sem þegar hafa verið gefin út og tryggð eru með veðandlaginu. Öll ný skuldaskjöl skulu innihalda ákvæði þess efnis að þau séu jafnréttá bæði eldri og hugsanlega enn síðar útgefnum skuldaskjöllum. Þá skulu skuldaskjöl ekki innihalda ákvæði sem koma í veg fyrir að heimilt sé að skipta um veðgæsluaðila. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu. Slík skuldaskjöl

verða þá í öllum tilfellum réttlægri hvað varðar veðandlagið en skuldaskjölin og skuldabréfin.

Til þess að fyrrgreindar breytingar taki gildi skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir fylgni við fjárhagsleg og sérstök skilyrði eftir breytingu, og útgefandi undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

Veðgæsluaðili

Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almennt tryggingafyrirkomulagsins. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðila er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma samkomulagsins sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur veðgæsluaðila og Lögmannafélags Íslands á hverjum tíma. 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 samstæðu útgefanda. 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. Veðgæsluaðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki veðgæsluaðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans, sbr. 1. gr. gr. nr. 200/1999 um starfsábyrgðartryggingar lögmannna og 25. gr. laga nr. 77/1998 um lögmennt. Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa.

Útgefandi skal ávallt hafa í gildi samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt útgefni verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi útgefanda við veðgæsluaðila.

Veðhafar geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða á fundi, tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa. 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 veðhafafundar. Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafafundar skal útgefandi fara fram á það við fráfarandi veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja veðgæsluaðila er lögð fyrir til samþykktar, eins og nánar er kveðið á um í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi. Veðgæsluaðili sem lætur

af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi veðgæsluaðila hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar.

Óski útgefandi eftir því að skipta um veðgæsluaðila skal hann leita samþykkis veðhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan veðgæsluaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi veðgæsluaðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á veðhafafundi samþykkja hana. Ávallt skal einn og sami veðgæsluaðili gegna hlutverki veðgæsluaðila fyrir alla eigendur skuldaskjalanna.

Veðhafafundir

Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki kröfuhafa í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhafa sem ekki hefur skipað sérstakan umboðsmann, eða útgefanda. Þá ber honum jafnframt að boða til veðhafafundar að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni þess efnis boða umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 14 daga og eigi lengri fyrirvara en 28 daga. Heimilt er að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef útgefandi, allir umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafar sem ekki hafa skipað umboðsmann sammælast um það, en slíkur fyrirvari skal þó aldrei vera skemmri en 7 dagar. Skal fundarboð sent á umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund. Veðhafafundur skal fara fram á þeim stað sem veðgæsluaðili ákveður. Fundurinn getur jafnframt átt sér stað með rafrænum hætti.

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. Kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann mæta sjálfir. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi skuldaskjöl. Um nánari framkvæmd fundar fer samkvæmd ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

Þær ákvarðanir sem kröfuhafar, umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:

- a) Hvort ganga skuli að veðum undir almenna tryggingafyrirkomulaginu, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- b) Hafi verið ákveðið að ganga að veði í tryggingarbréfi, til hvaða aðgerða skuli grípa á grundvelli tryggingarbréfsins og veðréttinda eða ábyrgða sem standa þeim til tryggingar og þá með hvaða hætti.
- c) Hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks og skipa samninganefnd til samningaviðræðna og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi samningaviðræðna.

- d) Hvort veita eigi samþykki fyrir tillögu útgefanda til breytinga á grundvelli veðskjala, þar sem samþykki veðhafafundar er áskilið, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.
- e) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila.
- f) Hvort afturkalla eigi skipun staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan staðfestingaraðila.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa (sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann) eða umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala í eigu hans eða þeirra kröfuhafa hann er í umboði fyrir, sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna samkvæmt skuldaskjölum sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund. Skuldaskjöl í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda bera ekki atkvæðisrétt og skulu ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en séu umboðsmenn kröfuhafa ósáttir við niðurstöðu fundarstjóra, geta þeir látið reyna á lögsmæti hennar fyrir dómi.

Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldu samþykkishlutfalli á ályktanabærum veðhafafundi binda alla kröfuhafa sem tryggðir eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Ef ekki er kveðið á um annað í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu þarf samþykki 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, þarfnast samþykkis 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar samkvæmt skilmálum skuldaskjala. Ákvarðanir um hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila þarfnast samþykkis 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku.

Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun um að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks og skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd kröfuhafa. Skal samninganefndin samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa og fulltrúum kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann. Veðgæsluaðili skal veita þær upplýsingar sem samninganefnd óskar eftir og varða almenna tryggingafyrirkomulagið eða störf veðgæsluaðila. Samninganefndin og útgefandi skulu í sameiningu og í samráði við veðgæsluaðila útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Tillögur verða ekki lagðar fyrir veðhafafund nema allir nefndarmenn auk útgefanda séu því samþykkir. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli útgefanda og veðhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en einum mánuði frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla kröfuhafa og útgefanda. 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 í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum á veðhafafundi og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan

eins mánaðar 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 kröfuhafa samkvæmt skuldaskjölum. Berist veðgæsluaðila beiðni samkvæmt þessari grein skal hann tilkynna öðrum kröfuhöfum um hana án tafar. Veðgæsluaðili skal verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún barst honum.

Greiðslum vegna fullnustu samkvæmt framangreindu skal ráðstafað hlutfallslega og í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Skal fullnusta veðs samkvæmt tryggingarbréfi, komi til slíkra aðgerða, fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfs, veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi skuldaskjala er veðgæsluaðila heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafa- og veðgæslusamkomulag. 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. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt skuldaskjölunum skal ráðstafa þeim í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

3.5 Umboðssamningur

Almennt

Umboðssamningur er gerður í tengslum við skuldaskjöl útgefin af útgefanda sem falla eiga undir almenna tryggingafyrirkomulagið, eins og nánar er mælt fyrir um í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og skilmálum annarra skuldaskjala, til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu veðtryggingar fyrir kröfum sínum. Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem tryggður er undir almenna tryggingafyrirkomulaginu sem hefur það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra.¹ Nafn, kennitala og skráð aðsetur þess aðila sem hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna viðkomandi skuldaskjalaflokks kemur fram í umboðssamningi. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa. Sami umboðsmaður skal vera fyrir alla kröfuhafa í hverjum flokki skuldaskjala og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt. Með fjárfestingu í skuldaskjölunum veita viðkomandi kröfuhafar umboðsmanni kröfuhafa fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með umboðssamningnum. Aðrir kröfuhafar sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og skuldaskjölum, skulu jafnframt teljast aðilar umboðssamningsins og njóta réttar og bera skyldur samkvæmt honum, hafi þeir valið að tilnefna sérstakan umboðsmann kröfuhafa fyrir sína hönd.

Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í umboðssamningi.

¹ Kröfuhöfum annarra skuldaskjala (lánaskjala) sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu ber ekki skylda til að skipa sérstakan umboðsmann kröfuhafa.

Kröfuhafar geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða í viðkomandi flokki skuldaskjala, tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafafundar. Vilji umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmann kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafafundar.

Þegar útgefandi hefur skipað nýjan umboðsmann kröfuhafa, skal útgefandi fara fram á það við fráfarandi umboðsmann að boðað verði til kröfuhafafundar þar sem skipun hins nýja umboðsmanns er lögð fyrir til samþykktar, eins og nánar er kveðið á um í umboðssamningi. Umboðsmaður kröfuhafa sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi umboðsmaður hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar.

Óski útgefandi eftir því að skipta um umboðsmann kröfuhafa skal hann leita samþykkis kröfuhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan umboðsmann, þ.m.t. um hver hinn nýi umboðsmaður yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á kröfuhafafundi samþykkja hana.

Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður útgefanda og samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Umboðsmanni kröfuhafa er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir útgefanda eða samstæðu útgefanda á gildistíma samningsins, sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur umboðsmanns og eftir atvikum, viðkomandi fagfélags umboðsmanns á hverjum tíma. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt samningnum í þágu kröfuhafa skuldaskjalanna og skyldur veðgæsluaðila samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulagið í þágu allra sem eiga kröfur sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið, en ekki útgefanda eða samstæðu útgefanda. Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Umboðsmaður kröfuhafa skal vera lögmannsstofa, endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala sem nálgast má á vefsíðu útgefanda.

Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa

Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa skuldaskjalanna til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli samningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa skuldaskjalanna gagnvart útgefanda og veðgæsluaðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum skuldaskjalanna og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa skuldaskjalanna gagnvart útgefanda og veðgæsluaðila og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa, þ.m.t. á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal þannig mæta á veðhafafundi

sem haldnir eru samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, greiða þar atkvæði og koma fram f.h. kröfuhafa skuldaskjalanna í samræmi við ákvarðanir kröfuhafafundar.

Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda á skuldbindingum sínum samkvæmt skuldaskjölunum skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka eða heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldaskjölunum af öðrum sökum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Umboðsmanni kröfuhafa skal vera heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamiðstöð og reikningsstofunum um kröfuhafa skuldaskjalanna á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni skal jafnframt heimilt að miðla slíkum upplýsingum til veðgæsluaðila. Umboðsmanni kröfuhafa ber ekki skylda til að staðreyna efni skjala nema sérstaklega sé kveðið á um slíkt í umboðssamningnum.

Hafi kröfuhafar skuldaskjalanna tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar, skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar skuldaskjalanna samþykkja á kröfuhafafundi við atkvæðagreiðslu á veðhafafundi, í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

Kröfuhafafundur

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa skuldaskjalanna málefni sem tengjast samningnum, skuldaskjölunum, tryggingarbréfunum, veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal, nánar tiltekið, boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirtöldum tilfellum:

- a) ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því eða ef veðgæsluaðili boðar til veðhafafundar;
- b) í kjölfar vanefnda samkvæmt skuldaskjölunum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um;
- c) ef 1/4 hluti kröfuhafa skuldaskjalanna, miðað við fjárhæð útstandandi krafna á grundvelli skuldaskjalanna skv. upplýsingum úr skráum verðbréfamiðstöðvar, óskar eftir fundi;
- d) ef gjaldfellingarheimild er til staðar samkvæmt skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala og kröfuhafi innan flokksins óskar eftir fundi;
- e) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða
- f) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika.

Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt boða alla kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldaskjala á kröfuhafafundi, miðað við skráðar upplýsingar í kerfum verðbréfamiðstöðvar á boðunardegi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna einstakra

dagskrárliða. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 14 daga fyrirvara og að hámarki 28 dags fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum skuldaskjalanna með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar, í tilviki skuldabréfanna með því að fara fram á að útgefandi birti tilkynningu til kröfuhafa skuldaskjalanna í gegnum kerfi Nasdaq Iceland kauphallarinnar. Skal útgefandi þá án ástæðulauss dráttar láta birta slíka boðun. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa útgefanda kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna útgefanda um niðurstöður fundarins með sama hætti.

Kröfuhafafundur skal fara fram á þeim stað sem umboðsmaður kröfuhafa ákveður. Fundurinn getur jafnframt átt sér stað með rafrænum hætti. Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar skuldaskjalanna skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara á kröfuhafafundi. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið boðaður í samræmi við umboðssamninginn.

Á kröfuhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa skuldaskjala í viðkomandi flokki við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjalanna í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra skuldaskjala í viðkomandi flokki við lok dags daginn fyrir fund. Skuldaskjöl í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal eignarhlutfall annarra kröfuhafa verða hlutfallslega hærra sem nemur skuldaskjölum í eigu útgefanda. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa skuldaskjalanna, þá skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

Ákvarðanir á kröfuhafafundi skulu einungis teljast samþykktar ef atkvæði eru greidd með þeim í þeim hlutföllum sem getið er. Almenn þarf samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku, nema annað komi fram í umboðssamningi. Ákvörðun um gjaldfellingu telst samþykkt ef 1/3 kröfuhafa í flokki skuldaskjala samþykkja hana. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 1/5 kröfuhafa í flokki skuldaskjala samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldabréfaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og eiga samtals skuldaskjöl að uppgreiðsluverðmæti að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Allir kröfuhafar í flokki skuldaskjala eru bundnir við ákvarðanir sem teknar eru á kröfuhafafundi og teljast öll skuldaskjöl í flokki skuldaskjala gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta gjaldfellingarheimildina og skal umboðsmaður kröfuhafa þá án tafar afboða fundinn.

Útgefanda er heimilt að óska eftir breytingu á skilmálum skuldaskjalanna, en ákvörðun um slíkt skal taka á kröfuhafafundi, sem boðaður er og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja yfirlit yfir tillögur útgefanda að breyttum skilmálum. Tillögur að breyttum skilmálum skuldaskjalanna teljast vera samþykktar ef 90% kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldaskjala (miðað við

fjárhæð) samþykkja hana. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq CSD SE um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

Framangreint á þó ekki við um breytingar sem leiða af því að nýr aðili tekur við hlutverki umboðsmanns kröfuhafa í samræmi við umboðssamninginn eða leiðir af tilkynningu um nýjan viðtakanda tilkynninga eða breytt heimilisfang, eða sambærilegar breytingar á veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu. Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa skuldaskjalanna.

Ef lögmætur fundur kröfuhafa skuldaskjalanna samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna og að því gefnu að sami aðili gegni ekki hlutverki umboðsmanns kröfuhafa og hlutverki veðgæsluaðila, þá skal umboðsmaður kröfuhafa, svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund, tilkynna veðgæsluaðila um slíka ákvörðun ásamt beiðni um að veðhafafundur verði boðaður til samræmis við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

3.6 Samningur við staðfestingaraðila

Almennt

Útgefandi skal skipa staðfestingaraðila fyrir öll skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Með því að kaupa skuldaskjöl, eða veita lán samkvæmt öðrum skuldaskjöllum, með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu samþykkir viðkomandi veðhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, sem sjá má á vefsíðu útgefanda: <https://www.ithaka.is/fjarmala-og-markadsupplýsingar>.

Staðfestingaraðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur útgefanda eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun. Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma samningsins hafa með höndum verkefni fyrir samstæðu útgefanda sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Staðfestingaraðili skal vera endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki staðfestingaraðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Staðfestingaraðili, stjórnendur hans og sá starfsmaður sem sinnir verkum hans vegna samnings þessa 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.

Útgefandi skal ávallt hafa í gildi samning við staðfestingaraðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við staðfestingaraðila skal síðasti staðfestingaraðili starfa með óbreyttar heimildir þar til nýr staðfestingaraðili hefur verið ráðinn til starfa.

Umboðsmenn kröfuhafa (og kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann) geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á fundi, tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa. Þegar útgefandi hefur skipað nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja staðfestingaraðila er lögð fyrir umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til samþykktar, eins og nánar er kveðið á um í samningi við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi staðfestingaraðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildarfirlýsingar. Þegar skipt er um staðfestingaraðila skal hinn nýi staðfestingaraðili gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum staðfestingaraðila samkvæmt samningnum með undirritun aðildarfirlýsingar.

Óski útgefandi eftir því að skipta um staðfestingaraðila skal hann leita samþykkis veðhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan staðfestingaraðila, þ.m.t. um hver hinn nýi staðfestingaraðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á veðhafafundi samþykkja hana.

Skyldur útgefanda

Áður en skuldaskjöl tryggð undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út eða felld undir almenna tryggingafyrirkomulagið, skal útgefandi, samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði sem staðfestingaraðila er ætlað að staðfesta, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni staðfestingaraðila samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni sín, innan 14 daga frá því að endurskoðaður ársreikningur eða kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hafa verið áritaðir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni sín, ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfum þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar undir almenna

tryggingafyrirkomulaginu. Skal skýrsla þessi send til staðfestingaraðila til staðfestingar á því að öll viðeigandi fjárhagsleg- og sérstök samkvæmt skilmálum hvers og eins skuldaskjals eða flokks skuldaskjala séu uppfyllt.

Þegar útgefandi nýtir sér heimild til að gera breytingar á veðsettum eignum, skal eingöngu verðmeta þær eignir sem teknar eru undan eignasafninu sem standa til tryggingar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða eru eftir atvikum felldar undir það. Verðmæti annarra veðsettra fasteigna, eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu samkvæmt því sem mælt er fyrir um í veðskjölum og samningi við staðfestingaraðila. Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við fylgiskjal við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

Skýrsla um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila, skal vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í fylgiskjölum við samning við staðfestingaraðila etir því sem við á, við samninginn og skulu þau gögn og þeir útreikningar sem lágu til grundvallar verðmatinu fylgja. Útgefandinn skal afhenda staðfestingaraðila afrit af tryggingarbréfum, skuldaskjölum og öðrum þeim gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og eðlilegt er að hann fái afrit af.

Hlutverk staðfestingaraðila

Staðfestingaraðili skal fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna í tengslum við hálfárs- og ársreikninga. Staðfestingaraðili skal ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum.

Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda, skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í fylgiskjali við samninginn við staðfestingaraðila.

Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði. Þá skal staðfestingaraðili, samkvæmt beiðni, afhenda útgefanda öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.

2) Tillaga um að skuldabréfaeigendur staðfesti skipun nýs eftirlitsaðila / staðfestingaraðila.

- a) Útgefandi gerir þá tillögu að PWC verði skipað í hlutverk staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, og komi þar með í stað EY, sem áður gegndi hlutverki eftirlitsaðila skuldabréfaflokksins.

Samhliða breytingunni verði tilvísunum til EY í verðbréfalýsingu breytt í tilvísanir til PWC.

Reykjavík, 11. mars 2024