

6. október 2025

Samningur við staðfestingaraðila

**milli
Festi hf. og
KPMG ehf. sem
umboðsmanns kröfuhafa
og
staðfestingaraðila**

**Í TENGLUM VIÐ
FYRIRHUGAÐA ÚTGÁFU SKULDASKJALA
AF HÁLFU FESTI HF.**

Samningur þessi er gerður þann 6. október 2025 („**samningurinn**“) og er á milli:

- (1) **Festi hf.** kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogur („**útgefandi**“);
- (2) **KPMG ehf.**, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („**staðfestingaraðili**“); og
- (3) **KPMG ehf.**, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („**umboðsmaður kröfuhafa**“), f.h. kröfuhafa.

INNGANGUR

- (A) Samningur þessi er gerður í tengslum við fyrirhugaða útgáfu skuldaskjala af hálfu útgefanda (sbr. skilgreiningu undir grein 1.1.) („**skuldaskjöl**“).
- (B) Með samningi þessum er staðfestingaraðili skipaður í tengslum við fyrirhugaða útgáfu skuldaskjala af hálfu útgefanda og undirgengst staðfestingaraðili að gegna þeim skyldum sem honum eru faldar í samningi þessum og leiða má af af endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

- 1.1 Í samningnum skulu eftirfarandi hugtök hafa þá merkingu sem þeim er gefin hér að neðan:

„**Aðildaryfirlýsing**“ merkir yfirlýsingu um aðild nýs staðfestingaraðila að samningnum, sbr. fylgiskjal III.

„**Kröfuhafafundur**“ merkir kröfuhafafund sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.

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

„**Skuldaskjal**“. Útgáfuramminn gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa og/eða víxla af hálfu útgefanda sem taka á til viðskipta á skipulegum markaði í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og/eða bjóða á til kaups í almennu útboði eða í einhverri tegund þeirra útboða sem talin eru upp samkvæmt undanþágu í 4. mgr. 1. gr. í reglugerð (ESB) nr. 2017/1129, sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, allt samkvæmt ákvörðun útgefanda hverju sinni.

„**Skýrsla um fjárhagsleg skilyrði**“ merkir skýrslu útgefanda um fjárhagsleg skilyrði í samræmi við það sem sett er fram í fylgiskjali I eða eftir atvikum við samninginn, ásamt fylgigögnum.

„**Umboðsmaður kröfuhafa**“ merkir þann aðila sem tekið hefur að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningnum.

„**Umboðssamningur**“ merkir samning sem gerður er í tengslum við útgáfu skuldaskjalanna milli útgefanda og umboðsmanns kröfuhafa f.h. kröfuhafa skuldaskjalanna.

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

1.2 Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.

1.3 Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um þá sem með lögmætum hætti hafa tekið við réttindum og/eða skyldu af þeim.

2. SKIPUN, STAÐA OG HÆFI STAÐFESTINGARAÐILA

2.1 Staðfestingaraðili er hér með skipaður af útgefanda og samþykkir staðfestingaraðili að taka að sér það hlutverk. Hlutverk staðfestingaraðila nær ekki til annarra hlutverka en leiða af samningnum. Þannig felur hlutverk staðfestingaraðila ekki í sér framkvæmd áreiðanleikakönnunar eða endurskoðunar.

2.2 Starfsskyldur staðfestingaraðila eru alfarið gagnvart kröfuhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um slíkt í samningnum.

2.3 Útgefandi veitir hér með staðfestingaraðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samningnum.

2.4 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.

2.5 Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Staðfestingaraðili skal vera endurskoðunarfyrirtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á skuldaskjölum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

2.6 Staðfestingaraðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki staðfestingaraðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans.

2.7 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.

2.8 Staðfestingaraðili 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.

2.9 Staðfestingaraðili gerir sér grein fyrir því að hlutabréf útgefanda eru skráð á skipulegum markaði. Þær aðstæður geta því skapast að staðfestingaraðili teljist vera innherji, sbr. meðal annars laga nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Staðfestingaraðili skuldbindur sig til að vera upplýstur um slíkar reglur eins og þær eru á hverjum tíma og haga störfum sínum til samræmis við þær.

3. SKYLDUR ÚTGEFANDA

- 3.1 Áður en skuldaskjöldin eru fyrst gefin út skal útgefandi, samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagsleg skilyrði, samkvæmt samningi þessum, lýsingunum 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 þessum.
- 3.2 Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg skilyrði, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynleg í tengslum við verkefni sín, innan 14 daga frá því að endurskoðaður ársreikningur eða ókannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hafa verið áritaðir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.
- 3.3 Útgefanda eru sett fjárhagsleg skilyrði samkvæmt skilmálum einstakra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala.
- 3.4 Skýrsla um fjárhagsleg skilyrði, sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila, skal vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í fylgiskjali I við samninginn og skulu þau gögn og þeir útreikningar sem lágu til grundvallar fylgja.
- 3.5 Við undirritun samningsins og í hvert skipti sem gefin eru út ný skuldaskjöl, skal útgefandi afhenda staðfestingaraðila afrit af þeim gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og eðlilegt er að hann fái afrit af í tengslum við hlutverk staðfestingaraðila.

4. STAÐFESTING SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI

- 4.1 Staðfestingaraðili skal fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagsleg skilyrði í tengslum við hálfárs- og ársreikninga, sbr. grein 3.12.
- 4.2 Ef staðfestingaraðili er sammála forsendum og útreikningum útgefanda, samkvæmt grein 4.1, skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála 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 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 II við samninginn.
- 4.3 Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmanni kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt grein 4.2. svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um fjárhagsleg skilyrði frá útgefanda.
- 4.4 Vinna staðfestingaraðila verður framkvæmd í samræmi við uppfært og yfirfarið staðlað verklag ISRS 4400 (e. International Standard on Related Services). Skilgreinda aðferðafræðin í samræmi við kröfur ISRS 4400 felur í sér að yfirfara upplýsingar, forsendur og útreikninga útgefanda samkvæmt samningi þessum og verður niðurstöðum skilað í skýrslu sem aðilar hafa sammælt um útfærslu á, sbr. fylgiskjöl samnings þessa. Niðurstöður byggja á þeim staðfestu upplýsingum sem koma fram við vinnu staðfestingaraðila. Útgefandi staðfestir að aðferðafræðin er í samræmi við

markmið og tilgang vinnu. Staðfestingaraðili tekur ekki afstöðu til þess hvort framkvæmdin sé viðeigandi. Þessi skilgreinda vinna, í samræmi við kröfur ISRS 4400, byggir á framlögðum gögnum og upplýsingum sem útgefandi leggur fram.

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

5. BREYTINGAR Á STAÐFESTINGARAÐILA

- 5.1 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 umboðsmanns kröfuhafa.
- 5.2 Staðfestingaraðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi staðfestingaraðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar, sbr. fylgiskjal III.
- 5.3 Missi staðfestingaraðili hæfi sitt á samningstímanum, sbr. grein 2, skal hann tilkynna um slíkt til útgefanda og láta af störfum án tafar, og skal útgefandi þá, eins fljótt og auðið er, skipa nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanns kröfuhafa.
- 5.4 Þegar skipt er um staðfestingaraðila skal hinn nýi staðfestingaraðili gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum staðfestingaraðila samkvæmt samningnum með undirritun aðildaryfirlýsingar í samræmi við fylgiskjal III við samninginn.

6. SKAÐABÓTAÁBYRGÐ

- 6.1 Staðfestingaraðili ber ábyrgð á störfum sínum í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar. Staðfestingaraðili ber þó ekki ábyrgð á óbeinu tjóni sem kröfuhafar kunna að verða fyrir.
- 6.2 Ábyrgð staðfestingaraðila takmarkast við þá fjárhæð sem hægt er að krefjast, og fæst greidd, úr starfsábyrgðartryggingu hans, sbr. grein 2.6. Þó gildir þessi ábyrgðartakmörkun ekki ef um er að ræða tjón sem rekja má til stórfellds gáleysis eða ásetnings staðfestingaraðila.

7. TRÚNAÐUR

- 7.1 Staðfestingaraðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum á grundvelli samningsins, nema fyrir liggi skýr lagaákvæði eða úrskurður þar til bærs stjórnvalds eða dómstóls sem skylda hann til að láta af hendi slíkar upplýsingar. Trúnaðarskyldan helst eftir að staðfestingaraðili lætur af störfum.
- 7.2 Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar staðfestingaraðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samningnum.

8. TILKYNNINGAR

- 8.1 Nema kveðið sé á um annað í samningnum, skulu allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent vegna samnings þessa vera skrifleg (í bréfi eða tölvupósti) og skulu sendast til útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanns kröfuhafa með

sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildir gagnvart gagnaðila:

- (a) Ef til útgefanda:
Festi hf.,
Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi
b.t. Magnúsar Kr. Ingasonar
mki@festi.is
- (b) Ef til staðfestingaraðila:
KPMG ehf.,
Borgartúni 27, 105 Reykjavík
b.t. Sigríðar H. Sveinsdóttur
ssveinsdottir@kpmg.is
- (c) Ef til umboðsmanns kröfuhafa:
KMPG ehf.,
Borgartúni 27, 105 Reykjavík
b.t. Sigríðar H. Sveinsdóttur
ssveinsdottir@kpmg.is

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

9. ÞÓKNUN STAÐFESTINGARAÐILA

- 9.1 Útgefandi einn ber skyldu til að greiða staðfestingaraðila vegna starfa hans og skulu þeir gera með sér samning um þóknun til handa staðfestingaraðila vegna starfa hans á grundvelli samningsins.
- 9.2 Útgefandi skal jafnframt bera allan eðlilegan útlagðan kostnað af störfum staðfestingaraðila.

10. LÖG OG VARNARÞING

- 10.1 Um samninginn gilda íslensk lög.
- 10.2 Rísi mál út af samningi þessum, 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.

11. GILDISTÍMI

- 11.1 Samningurinn tekur gildi við undirritun. Samningurinn fellur niður þegar allar skuldir samkvæmt fjármögnunarskjölunum hafa verið greiddar upp.

12. ANNAD

- 12.1 Allar breytingar sem gerðar eru á samningnum skulu vera skriflegar og undirritaðar af hálfu allra aðila samningsins.
- 12.2 Samningurinn er undirritaður rafrænt. Samningurinn skal birtur á heimasíðu útgefanda til upplýsingar fyrir kröfuhafa.
- 12.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita útgefandi, staðfestingaraðili og umboðsmaður kröfuhafa samninginn.

Samningur þessi er rafrænt undirritaður í samræmi við lög um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti nr. 55/2019, f.h. Festi hf., KPMG ehf. sem umboðsmanns kröfuhafa og KPMG ehf. sem staðfestingaraðila. Þeir aðilar sem undirrita samning þennan fyrir hönd framangreindra aðila ábyrgjast og staðfesta að þeir hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir viðkomandi aðila til að skuldbinda aðila.

FYLGISKJAL I
FORM AÐ SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI

KPMG ehf.

[staður og dagsetning]

Skýrsla um fjárhagsleg skilyrði

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [•] 2025 og lýsingu dags. [•]. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða lýsingu skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Útgefandi hefur framkvæmt útreikning á fjárhagslegum skilyrðum, sbr. skýrslu þessa um fjárhagsleg skilyrði, sem nú er afhent samhliða birtingu [ársuppgjörs][hálfársuppgjörs], þann [•].

Þann [•] voru viðkomandi fjárhagsleg skilyrði eftirfarandi:

1. Nettó skuldir/EBITDA

[útreikningur]

2. Eiginfjárlutfall

[útreikningur]

Samkvæmt framangreindu er það mat útgefanda að hann uppfylli þau fjárhagslegu skilyrði sem fram koma í skilmálum skuldaskjalanna.

Meðfylgjandi eru upplýsingar og gögn vegna framangreindra útreikninga.

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Festi hf.

FYLGISKJAL II

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI

vegna prófunar í tengslum við ársreikning/árshlutareikning

[Útgefandi]

Festi hf.

[•]

[•]

[staður og dagsetning]

[Staðfesting] [Synjun á staðfestingu] á skýrslu um fjárhagsleg skilyrði.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. XX og/eða lýsingu dags. XX. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða lýsingu skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, dags. [•].

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um fjárhagsleg skilyrði sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á að yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda.

Útgefandi staðfestir að framangreindar aðgerðir séu viðeigandi við yfirferð á skýrslu um fjárhagsleg skilyrði og uppfyllir þær kröfur sem koma fram í kafla 4 í framangreindum samningi við Staðfestingaraðila.

Skyldur útgefanda eru skilgreindar í kafla 3 í framangreindum samningi.

Vinna staðfestingaraðila var framkvæmd í samræmi við uppfært og yfirfarið staðlað verklag ISRS 4400 (e. International Standard on Related Services). Staðfestingaraðili starfar í samræmi við almennar siðareglur endurskoðanda og hefur uppfyllt viðeigandi kröfur laga um endurskoðendur og International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), þ.m.t. meginreglur um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og kröfur um sjálfstæði. Staðfestingaraðili er óháður útgefanda í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur.

Staðfestingaraðili hefur innleitt alþjóðlegan staðal um gæði, ISQM 1, sem innheldur kröfur um að fyrirtækið hanni, innleiði og starfræki gæðastjórnunarkerfi, þ.m.t. stefnur eða verklagsreglur sem tryggja fylgni við siðareglur og aðrar gildandi reglur og lög.

Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

Þann [•] voru viðkomandi fjárhagsleg- og sérstök skilyrði eftirfarandi:

1. Nettó skuldir/EBITDA
[útreikningur]
2. Eiginfjárlutfall
[útreikningur]

[Yfirferð staðfestingaraðila á fjárhagslegum skilyrðum samræmist mati útgefanda og skýrsla um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði því staðfest.]

[Eftirfarandi eru athugasemdir staðfestingaraðila við mat útgefanda sem fram kemur í skýrslu um fjárhagsleg skilyrði: [•]]

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

FYLGISKJAL III

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU STAÐFESTINGARAÐILA

[Útgefandi]

Festi hf.

[•]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing staðfestingaraðila

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [•] 2025 og lýsingar, dags. [•] 2025. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða lýsingu skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Í samræmi við ákvæði í samningi við staðfestingaraðila, hefur undirritaður verið skipaður staðfestingaraðili og tekur sem slíkur við því hlutverki, ásamt öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja, frá og með undirritun á yfirlýsingu þessa.

Fyrri staðfestingaraðili 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.

Allar tilkynningar og önnur samskipti sem eru gefin út eða afhent skulu sendast til staðfestingaraðila með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisfang og/eða tölvupóstfang, sbr. grein 8 í samningi við staðfestingaraðila:

[Staðfestingaraðili], [Heimilisfang] [Tölvupóstfang] [staður og dagsetning]

[staður og dagsetning]

Staðfestingaraðili

[Framangreint staðfest sem fyrri staðfestingaraðili]
