

8. JÚLÍ 2025

Samningur við staðfestingaraðila

milli

Reykjastræti ehf.,
umboðsmanns kröfuhafa

og

staðfestingaraðila

Í TENGLUM VIÐ
ALMENNT TRYGGINGAFYRIRKOMULAG
REYKJASTRÆTI EHF.

Efnisyfirlit

Inngangur.....	3
1. Skilgreiningar og túlkun	3
2. Skipun, staða og hæfi staðfestingaraðila	5
3. Skyldur útgefanda	6
4. Staðfesting skýrslu um fjárhagsleg skilyrði	6
5. Breytingar á staðfestingaraðila	7
6. Skaðabótaábyrgð	8
7. Trúnaður.....	8
8. Tilkynningar	8
9. Þóknun staðfestingaraðila	9
10. Lög og varnarþing	9
11. Gildistími	9
12. Annað.....	9
FYLGISKJAL I.....	11
Form að skýrslu um fjárhagsleg skilyrði	11
FYLGISKJAL II.....	12
Form að staðfestingu á skýrslu um fjárhagsleg skilyrði.....	12
FYLGISKJAL III.....	15
Form að staðfestingu á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum	15
FYLGISKJAL IV	18
Form að aðildaryfirlýsingu staðfestingaraðila	18

Samningur þessi er gerður þann 8. júlí 2025 („**samningurinn**“) og er á milli:

- (1) **Reykjastræti ehf.**, kt. 570516-0860, Lágmúla 7, 108 Reykjavík („**útgefandi**“);
- (2) **PricewaterhouseCoopers ehf.**, kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík („**staðfestingaraðili**“); og
- (3) **LEX ehf.**, kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík („**umboðsmaður kröfuhafa**“), f.h. kröfuhafa.

INNGANGUR

- (A) Samningur þessi er gerður í tengslum við þau skuldaskjöl sem tryggð eru með veðandlaginu (sbr. skilgreiningu undir grein 1.1.) („**skuldaskjölin**“), eins og nánar er mælt fyrir um í lýsingunum (sbr. skilgreiningu undir grein 1.1.), veðhafasamkomulaginu og viðaukum við það.
- (B) Í lýsingum og veðhafasamkomulaginu er kveðið á um skipan staðfestingaraðila vegna veðandlagsins.
- (C) Með samningi þessum er staðfestingaraðili skipaður og undirgengst hann að gegna þeim skyldum sem honum eru faldar í samningi þessum og leiða má af skilmálum veðhafasamkomulagsins, lýsinga, og eftir því sem við á öðrum skjölum sem tengjast tryggingafyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum um fjárhagsleg og sérstök skilyrði frá útgefanda, auk þess að staðfesta reglulega verðmæti veða og útreikning fjárhagslegra og sérstakra skilyrða.
- (D) 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, nema að því leyti sem sérstaklega er heimilað samkvæmt ákvæðum samnings þessa.
- (E) Komi til frekari útgáfu flokka skuldaskjala af hálfu útgefanda sem tryggðir eru með almenna tryggingafyrirkomulaginu eða óveðtryggðra flokka skuldaskjala, skal samningur þessi gilda um allar slíkar útgáfur og staðfestingaraðili taka að sér hlutverk staðfestingaraðila fyrir þær útgáfur, nema útgefandi ákveði annað og tilkynni staðfestingaraðila þar um með skriflegum hætti.

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.

„**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.

„**Kröfuhafar**“ merkir þá kröfuhafa sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

„**Lýsingarnar**“ merkir útgefanda- og verðbréfalýsingar vegna allra flokka skuldaskjala sem tryggðir eru undir almenna tryggingafyrirkomulaginu, með síðari breytingum og ásamt viðaukum sem kunna að hafa verið gerðir við þær.

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

„**Skuldaskjöl**“ merkir öll þau skuldaskjöl, hvaða nafni sem þau nefnast, sem sameiginlega eru tryggð með veðandlaginu, jafnt þeirra sem þegar hafa verið gefin út og þeirra sem síðar verða gefin út. Öll skuldaskjölín eru jafnréttá (*pari-passu*) hverju öðru er varðar veðandlagið.

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

„**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, 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.

„**Veðhafafundur**“ merkir fund umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, sem veðgæsluaðili boðar í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulags.

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

„**Veðandlagið**“ merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi undir almenna tryggingafyrirkomulaginu.

„**Veðhafasamkomulagið**“ merkir veðhafa- og veðgæslusamkomulag á milli útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa.

„**Veðskjöl**“ merkir samkomulag þetta, tryggingarbréfin, veðsamning (ef slíkur samningur er gerður) og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjöllum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

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

- 1.2 Skilgreind hugtök í skuldaskjöllum og tryggingarbréfunum skulu hafa sömu merkingu í samningi þessum nema annað sé tekið fram eða bersýnilega ljóst af samhengi.

- 1.3 Öll hugtök sem ekki eru skilgreind í samningi þessum hafa þá merkingu sem kemur fram í veðhafasamkomulaginu, nema annað sé beinlínis tekið fram eða ráða megi annað af samhengi. Hugtök sem hvorki eru skilgreind í samningnum né í veðhafasamkomulaginu skulu hafa þá merkingu sem kemur fram í lýsingunum.
- 1.4 Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.
- 1.5 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 veðhöfum 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 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.
- 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, 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.
- 2.9 Staðfestingaraðili gerir sér grein fyrir því að skuldabréf 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 skuldaskjöl eru fyrst gefin út, eða önnur skuldaskjöl felld undir almenna tryggingafyrirkomulagið, skal útgefandi, samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, samkvæmt samningi þessum, lýsingunum og veðhafasamkomulagi, 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 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.
- 3.3 Útgefanda eru sett fjárhagsleg og sérstök skilyrði samkvæmt skilmálum einstakra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala.
- 3.4 Þegar útgefandi nýtir sér heimild til að leysa úr veðböndum veðsettar eignir, skal eingöngu verðmeta þær eignir sem teknar eru undan eignasafninu sem standa til tryggingar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Verðmæti annarra veðsettra fasteigna, eins og það var til grundvallar í síðustu skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, helst þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu samkvæmt því sem mælt er fyrir um í veðskjöllum og þessum samningi við staðfestingaraðila. Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við fylgiskjal við veðhafasamkomulagið.
- 3.5 Skýrsla um fjárhagsleg og sérstök 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 verðmatinu fylgja.
- 3.6 Við undirritun samnings þessa skal útgefandi afhenda staðfestingaraðila afrit af tryggingarbréfum, skuldaskjöllum og öðrum þeim gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og eðlilegt er að hann fái afrit af.

4. STAÐFESTING SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG OG SÉRSTÖK SKILYRÐI

- 4.1 Staðfestingaraðili skal fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök 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 ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, sem útgefandi afhendir í tengslum við veðbandslausnir og tengdar breytingar á tryggingarbréfum eða þegar nýjar kröfur eru felldar undir tryggingarbréfin, skv. grein 3.4. Í þeim tilvikum skal staðfestingaraðili staðfesta veðsetningarhlutfall útgefanda og samsetningu eigna sem eru hluti af veðandlaginu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í fylgiskjali III við samninginn.
- 4.4 Staðfestingaraðili skal gera útgefanda, veðsölum og veðhöfum grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt grein 4.2. og 4.2 svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði frá útgefanda.
- 4.5 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 og veðsala öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.

5. BREYTINGAR Á STAÐFESTINGARAÐILA

- 5.1 Veðhafar geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku, tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa.
- 5.2 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% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, samþykkja hana.
- 5.3 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 veðhafa.
- 5.4 Þegar útgefandi hefur skipað nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja staðfestingaraðila er lögð fyrir veðhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um staðfestingaraðila ekki samþykkt skal útgefandi, í samráði við veðhafa eftir því sem efni eru til, skipa annan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, og boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundur ekki þann staðfestingaraðila sem útgefandi hefur samið við og ekki næst samkomulag milli útgefanda og veðhafa um annað, geta veðhafar sem fara með 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan staðfestingaraðila í samræmi við það sem mælt er fyrir um í grein 9.4 veðhafasamkomulagsins.

- 5.5 Staðfestingaraðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi staðfestingaraðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar, sbr. grein 5.7.
- 5.6 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 veðhafa.
- 5.7 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.
- 5.8 Um framkvæmd afturköllunar skipunar staðfestingaraðila og skipun nýs staðfestingaraðila skal að öðru leyti fara eins og um breytingar á veðgæsluaðila samkvæmt greinum 9 – 14 í veðhafasamkomulagi, að breyttum breytanda.

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 útgefandi eða veðsali kann 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 þannig að ábyrgðarfjárhæð skal aldrei vera hærri en sem nemur tvöfaldri þóknun PwC vegna þeirrar vinnu sem rekja má tjón útgefanda til. 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, veðsala, umboðsmanns kröfuhafa, þeirra kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann og staðfestingaraðila með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildar gagnvart gagnaðila:

(a) Ef til útgefanda:

Reykjastræti ehf.

Lágmúla 7, 108 Reykjavík

b.t. olafur@tgverk.is

(b) Ef til staðfestingaraðila:

PricewaterhouseCoopers ehf.,

Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík

b.t. Valgerðar Valgeirsdóttur

valgerdur.valgeirsdottir@pwc.com

Ef til umboðsmanns kröfuhafa:

LEX ehf.

Borgartúni 26, 105 Reykjavík

b.t. Guðmundar Ingva Sigurðssonar

gudmundur@lex.is

(c) Ef til kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, þá samkvæmt þeim upplýsingum sem veittar eru í viðkomandi aðildaryfirlýsingum við veðhafasamkomulagið.

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. Skal veðgæsluaðila afhent undirritað eintak samningsins.

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. 21/2019, f.h. Reykjastræti ehf., LEX ehf. sem umboðsmanns kröfuhafa og PricewaterhouseCoopers 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 OG SÉRSTÖK SKILYRÐI

[Staðfestingaraðili]

[staður og dagsetning]

Skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði

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

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

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

1. [Sjóðsstreymiskvöð (>1,60)]
[útreikningur sjóðsstreymiskvaðar]
2. [Veðsetningarhlutfall (<70%)]
[útreikningur veðsetningarhlutfalls]
3. [Eiginfjárlutfall (>25%)]
[útreikningur eiginfjárlutfalls]
4. [Annað]

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 Reykjastræti ehf.

FYLGISKJAL II

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG OG SÉRSTÖK SKILYRÐI

vegna prófunar í tengslum við ársreikning/árshlutareikning

STAÐFESTING Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKÝRSLA STAÐFESTINGARAÐILA UM FYRIRFRAM UMSAMDAR AÐGERÐIR

[veðsali]

Reykjastræti ehf.

[•]

[•]

[staður og dagsetning]

Tilgangur skýrslu um fyrirfram umsamdar aðgerðir vegna staðfestingar á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Skýrsla okkar, sem felur í sér staðfestingu á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg skilyrði, er veitt einungis í tengslum við hlutverk PwC sem staðfestingaraðila, vegna skuldaskjala útgefnum af Reykjastræti ehf. Skýrsla okkar hentar ekki í öðrum tilgangi.

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

Vinna okkar snýr að því að framkvæma sjálfstæða yfirferð á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði vegna skuldaskjala útgefanda, og fara yfir forsendur og útreikninga sem liggja til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrsla útgefanda byggir á, til að staðfesta hvort niðurstöður skýrslu útgefanda um fjárhagslegar kvaðir á grundvelli [ársreiknings 1. janúar til 31. desember [ár]]/ [árshlutareiknings 1. janúar til 31. desember [ár]] sem afhent var þann [dags] séu í samræmi við skilmála skuldaskjala útgefanda.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [dags], sbr. sérstaklega gr. 4.2., og veðhafasamkomulags, dags. [dags]. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Ábyrgð Reykjastrætis ehf.

Þær aðgerðir sem eru framkvæmdar vegna staðfestingar staðfestingaraðila („fyrirfram umsamdar aðgerðir“) hafa verið samþykktar af Reykjastræti ehf. og eru að mati útgefanda viðeigandi út frá eðli verkefnisins.

Útgefandi ber ábyrgð á þeim upplýsingum sem staðfesting þessi nær yfir.

Ábyrgð PwC

Við höfum framkvæmt fyrirfram umsamdar aðgerðir vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði í samræmi við alþjóðlegan staðal um tengda þjónustu (ISRS 4400 revised) sem á við um fyrirfram umsamdar aðgerðir. Vinna okkar felur í sér framkvæmd

aðgerða sem sérstaklega hefur verið samið um við Reykjastræti ehf. ásamt skýrslugjöf til ykkar með niðurstöðum þeirrar vinnu sem við framkvæmdum. Við fullyrðum ekki að aðgerðirnar séu viðeigandi. Í vinnu okkar og staðfestingu felst hvorki endurskoðun né könnun. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit né ályktun á niðurstöður aðgerðanna.

Hefðum við framkvæmt frekari aðgerðir hefðu önnur atriði getað komið upp sem við hefðum þá upplýst ykkur um.

Óhæði og gæðastýring

Við erum óháð Reykjastræti ehf. í samræmi við viðeigandi íslensk lög og siðareglur endurskoðenda.

Við fylgjum alþjóðlegum staðli um gæðastjórnun, ISQM 1 og viðhöldum í samræmi við það alhliða kerfi gæðaeftirlits, þar með talið skjalfestar stefnur og verklagsreglur varðandi fylgni við siðferðisleg gildi, alþjóðlega staðla og aðrar viðeigandi kröfur laga og reglugerða.

Aðgerðir og niðurstöður

Við höfum framkvæmt neðangreindar aðgerðir, sem samþykktar hafa verið af Reykjastræti ehf. í tengslum við staðfestingu á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði.

Staðfestingaraðili skal staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda (Reykjastræti) á fjárhagslegum skilyrðum, eins og þau eru skilgreind í skilmálum einstakra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala.

Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna tólf mánuði frá uppgjörssdegi miðað við [dags].

Aðgerðir		Niðurstöður		
Fjárhagsleg og sérstök skilyrði		Skilyrði	Niðurstaða útreiknings	Skilyrði staðist
[Sjóðstreymiskvöð:]	[Hlutfall hreinna leigutekna deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum veðandlagsins skal aldrei vera lægra en 1,6, reiknað yfir tólf mánaða tímabil.]	[Aldrei lægra en 1,6]		
[Veðsetningarhlutfall:]	[Hlutfall nettó veðskulda veðandlagsins deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 70%.]	[Aldrei hærra en 70%]		
[Eiginfjárhlutfall:]	[Eiginfjárhlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 25% eða hærra.]	[Aldrei lægra en 25%]		

[Annað]				
---------	--	--	--	--

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

PricewaterhouseCoopers ehf.

Reykjavík, [dags]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

[nafn]

FYLGISKJAL III

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á FJÁRHAGSLEGUM OG SÉRSTÖKUM SKILYRÐUM

vegna prófunar í tengslum við veðbandslausnir og/eða nýjar skuldir

STAÐFESTING Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKÝRSLA STAÐFESTINGARAÐILA UM FYRIRFRAM UMSAMDAR AÐGERÐIR

[veðsali]

Reykjastræti ehf.

[•]

[•]

Reykjavík, [dags]

Tilgangur skýrslu um fyrirfram umsamdar aðgerðir vegna staðfestingar á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg skilyrði

Skýrsla okkar, sem felur í sér staðfestingu á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum, er veitt einungis í tengslum við hlutverk PwC sem staðfestingaraðila, vegna skuldaskjala útgefnum af Reykjastræti ehf. Skýrsla okkar hentar ekki í öðrum tilgangi.

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

Vinna okkar snýr að því að framkvæma sjálfstæða yfirferð á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum vegna skuldaskjala útgefanda, og fara yfir forsendur og útreikninga, til að staðfesta hvort veðsetningarhlutföll í skuldaskjölum útgefanda og samsetning eigna sem eru hluti af veðandlaginu séu, eða muni verða, í samræmi við skilmála skuldaskjala útgefanda í kjölfar breytinga á veðum eða skuldum útgefanda. Vísast hér til beiðni sem afhent var þann [dags], um veðbandslausn og/eða til að fella nýjar skuldir undir almenna tryggingafyrirkomulagið.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. [dags], sbr. sérstaklega gr. 4.3., og veðhafasamkomulags, dags. [dags]. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Ábyrgð Reykjastrætis ehf.

Þær aðgerðir sem eru framkvæmdar vegna staðfestingar staðfestingaraðila („fyrirfram umsamdar aðgerðir“) hafa verið samþykktar af Reykjastræti ehf. og eru að mati útgefanda viðeigandi út frá eðli verkefnisins.

Útgefandi ber ábyrgð á þeim upplýsingum sem staðfesting þessi nær yfir.

Ábyrgð PwC

Við höfum framkvæmt fyrirfram umsamdar aðgerðir vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði í samræmi við alþjóðlegan staðal um tengda þjónustu (ISRS 4400 revised) sem á við um fyrirfram umsamdar aðgerðir. Vinna okkar felur í sér framkvæmd

aðgerða sem sérstaklega hefur verið samið um við Reykjastræti ehf. ásamt skýrslugjöf til ykkar með niðurstöðum þeirrar vinnu sem við framkvæmdum. Við fullyrðum ekki að aðgerðirnar séu viðeigandi. Í vinnu okkar og staðfestingu felst hvorki endurskoðun né könnun. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit né ályktun á niðurstöður aðgerðanna.

Hefðum við framkvæmt frekari aðgerðir hefðu önnur atriði getað komið upp sem við hefðum þá upplýst ykkur um.

Óhæði og gæðastýring

Við erum óháð Reykjastræti ehf. í samræmi við viðeigandi íslensk lög og siðareglur endurskoðenda.

Við fylgjum alþjóðlegum staðli um gæðastjórnun, ISQM 1 og viðhöldum í samræmi við það alhliða kerfi gæðaeftirlits, þar með talið skjalfestar stefnur og verklagsreglur varðandi fylgni við siðferðisleg gildi, alþjóðlega staðla og aðrar viðeigandi kröfur laga og reglugerða.

Aðgerðir og niðurstöður

Við höfum framkvæmt neðangreindar aðgerðir, sem samþykktar hafa verið af Reykjastræti ehf. í tengslum við staðfestingu á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði.

Staðfestingaraðili skal staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda (Reykjastræti) á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum, eins og þau eru skilgreind í skilmálum einstakra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala.

Efnahagsliðir miðast við fjárhæðir á síðasta uppgjörsdegi miðað við [dags].

Aðgerðir		Niðurstöður		
Fjárhagsleg og sérstök skilyrði		Skilyrði	Niðurstaða útreiknings	Skilyrði staðist
[Veðsetningarhlutfall]	[Hlutfall nettó veðskulda veðandlagsins deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 70%.]	[Aldrei hærra en 70%]		
[Samsetning eigna]	Samsetning eigna sem eru hluti af veðandlaginu skal vera þannig að lágmark 75% af virði veðandlagsins skal vera á höfuðborgarsvæðinu ¹ .	[Aldrei lægra en 75%]		
[Veltuhraði veðandlags]	Breytingar á veðandlaginu sem snúa að því að eignir séu seldar eða þeim skipt úr veðandlaginu eða veðböndum	[Aldrei umfram 10% á 12]		

¹ Til höfuðborgarsvæðisins teljast Reykjavíkurborg, Kópavogsbær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Garðabær, Seltjarnarnesbær og Mosfellsbær.

	af þeim aflétt, skulu ekki fara umfram 10% af virði veðandlagsins á 12 mánaða tímabili. Óski útgefandi eftir að gera slíkar breytingar umfram það hámark skal hann leita samþykkis kröfuhafa.	mánaða tímabili]		
--	---	------------------	--	--

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

PricewaterhouseCoopers ehf.

Reykjavík, [dags]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

[nafn]

FYLGISKJAL IV

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU STAÐFESTINGARAÐILA

[veðsali]

Reykjastræti ehf.

[•]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing staðfestingaraðila

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags [•] 2025 og veðhafasamkomulags, dags. [•] 2025. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi 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]
