

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar

Reykjastræti ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 570516-0860
Lágmúla 7
108 Reykjavík

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísun og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við kröfuhafa á hverjum tíma samkvæmt skuldabréfum útgefnum af útgefanda í flokki skuldaskjala með auðkennið REYS160735 (hér eftir nefnd „skuldabréfin“), sem falla eiga skv. skilmálum útgáfulýsinga undir almennt tryggingarfyrirkomulag útgefanda, og öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, samkvæmt lánaskjölum útgefnum af útgefanda dags. 12.09.2022 að fjárhæð kr. 3.100.000.000, dags. 16.06.2025 að fjárhæð kr. 2.777.157.202, dags. 10.12.2018 að fjárhæð kr. 61.380.000 og dags. 30.11.2023 að fjárhæð kr. 2.830.000.000, og Landsbankann hf., kt. 471008-0280, samkvæmt lánaskjölum útgefnum af útgefanda dags. 24.07.2023 að fjárhæð kr. 2.620.000.000, dags. 21.10.2024 að fjárhæð kr. 1.554.000.000, dags. 08.04.2024 að fjárhæð kr. 1.750.000.000, dags. 16.05.2025 að fjárhæð kr. 635.000.000, dags. 16.05.2025 að fjárhæð kr. 630.000.000, sem felld hafa verið undir almenna tryggingarfyrirkomulagið skv. skilmálum sínum eða með sérstakri aðildaryfirlýsingu (hér eftir nefnd „lánaskjölin“) (skuldabréfin og lánaskjölin hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjölum f.h. framangreindra kröfuhafa og hefur umboð kröfuhafa til að til að vera skráður sem kröfuhafi í veðbókum, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 8. júlí 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála skuldaskjalanna („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), 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, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 17.000.000.000,-	sautjánmilljarðar króna 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, sem er nú 651,0 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna án tillits til takmarkana samkvæmt b. lið 5. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Hinar veðsettu fasteignir:

Til tryggingar á öllum ofangreindum skuldum og fjárskuldbindingum veðsala eru veðhöfum hér með veðsettar eftirtaldar fasteignir:

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Reykjastræti 2, 101 Reykjavík, fasteignanúmerin 2363635, 2363636 og 2363637.

(í tryggingarbréfi þessu er vísað til ofangreindrar fasteignar eða allra ofangreindra fasteigna sameiginlega sem „hins veðsetta“).

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjöl formi (i) lánaskjala auk (ii) skuldabréfanna. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingu viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

Veðgæsluaðili:

Kröfuhafar njóta sameiginlega þeirra veðréttinda sem tryggingarbréfið veitir eins og nánar er kveðið á um í veðgæslusamkomulaginu og skilmálum skuldaskjalanna. Í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins og skuldaskjalanna gætir sérstakur veðgæsluaðili (LEX) hagsmuna kröfuhafanna, varðveitir frumrit tryggingarbréfsins og sinnir öðrum skyldum sem koma fram í veðhafasamkomulaginu, skilmálum skuldaskjalanna og tryggingarbréfi þessu. Hann sér einnig um að boða og halda fundi til samþykktar/synjunar á beiðnum einstakra kröfuhafa á fullnustu í samræmi við veðhafasamkomulagið og skilmála skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer í umboði kröfuhafa með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingarbréfi þessu 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 tryggingarbréfsins án aðkomu veðgæsluaðila.

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

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 váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, 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 tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. 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 skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. 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 frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala 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 tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkingar 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, fyrir hönd kröfuhafa, 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 frjálstri 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, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttekur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðila heimilt, í samráði og samstarfi við kröfuhafa sem gjaldfellt hafa kröfur sínar, að bjóða í hinar veðsettu fasteignir í nafni óstofnaðs hlutafélags í eigu viðkomandi kröfuhafa. Við mat á verðmæti eigna sem seldar yrðu á nauðungarsölu skal tekið mið af markaðsverði viðkomandi eignar á þeim tíma þegar nauðungarsala fer fram og byggt á almennt viðurkenndum mattsáðferðum sem eru viðeigandi fyrir viðkomandi eign. Um slík boð fer að öðru leyti samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulagi og ákvörðunum veðhafafunda.

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

Rísi mál út af veðsetningu þessari eða skuld sem henni er ætlað að tryggja, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 8. júlí 2025

f.h. Reykjastræti ehf.:

Ólafur Þór Jóhannesson

f. h. LEX ehf.

LEX ehf.

Hér með er ofangreind veðsetning samþykkt f.h. þinglýsts eiganda hins veðsetta:

Ólafur Þór Jóhannesson
Ólafur Þór Jóhannesson

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Svara Sæmatthiasd. 250600-2750
Nafn kennitala

Guðrún Sæmatthiasd. 1304674669
Nafn kennitala