

**GENERAL BOND – SECURITY AGREEMENT**  
**(IS. TRYGGINGARBRÉF - VEDSAMNINGUR)**

(with indexation to the Consumer Price Index)  
(is. bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar)

Nominal amount of ISK 100.000.000.000

Dated 21 November 2014

between

**REITIR FASTEIGNAFÉLAG HF.,**  
**REITIR I EHF.,**  
**REITIR II EHF.,**  
**REITIR III EHF.,**  
**REITIR IV EHF.,**  
**REITIR V EHF.,**  
**REITIR VI EHF.,**  
**REITIR VII EHF. and**  
**REITIR VIII EHF.**  
**as Pledgors**

and

**Íslög ehf. and PricewaterhouseCoopers ehf.**

**as Security Agent**

---

In relation to  
the Secured Liabilities (as defined in this General Bond – Security Agreement)

This General Bond – Security Agreement is subject to a Security Sharing Agreement  
dated on or about the date of this General Bond – Security Agreement,  
as amended, supplemented and/or restated from time to time.

---

## GENERAL BOND SECURITY AGREEMENT

This General Bond – Security Agreement (“**General Bond**”) is executed 21 November 2014 between:

**Reitir fasteignafélag hf.** a public limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 711208-0700; (hereinafter referred to as the “**Borrower**”);

**Reitir I ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 510907-0940;

**Reitir II ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 670492-2069;

**Reitir III ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 700498-2049;

**Reitir IV ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 430400-3390;

**Reitir V ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 681204-2290;

**Reitir VI ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 640806-1170;

**Reitir VII ehf.** a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 690310-0900;

**Reitir VIII ehf.**, a private limited liability company, having its registered office at Kringlan 4-12, 103 Reykjavík and registered at the Icelandic Registry of Enterprises under the number 610200-3540;

and

**Íslög ehf.** and **PricewaterhouseCoopers ehf.** as agent (together with its permitted successors, transferees and assigns in such capacity pursuant to the Security Sharing Agreement referred to below, (the “**Security Agent**”) for each and any Secured Party (as defined below).

Reitir fasteignafélag hf., Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf. and Reitir VIII ehf. are hereinafter referred to together as the "Pledgors".

**WHEREAS:**

- (A) The Borrower has undergone a financial re-organisation where most of the existing debt of the Borrower and its subsidiaries has been refinanced with new loans to the Borrower (the parent company) and issue of listed bonds as well as new shares by the Borrower.
- (B) To grant both the lender under the loan agreements (as well as future lenders, if applicable) and the bondholders the same security for their claims towards the Borrower, the Pledgors enter into this General Bond and the Security Sharing Agreement (as defined below) whereby the pari passu rights of lenders under loan agreements, creditors under other financial instruments and bondholders to the security granted by the Borrower at each time are ensured.

In consideration of the foregoing and for other good and valuable consideration, the receipt and adequacy of which are hereby acknowledged, the parties hereto hereby agree as follows:

**1. DEFINITIONS**

- (a) Capitalised terms used herein and not defined herein shall have the respective meanings ascribed thereto in the Security Sharing Agreement (as defined below) and shall apply to this General Bond *mutatis mutandis*.
  - (i) Unless otherwise stated, any reference herein to any person shall include its successors, and permitted transferees and assigns.
  - (ii) Reference to a Finance Document or any other document is a reference to that Finance Document or other document as amended, novated, replaced or supplemented from time to time.
  - (iii) "assets" includes properties, contracts, revenues and rights of every description.
- (b) The following terms shall have the following meanings (all terms defined in this Clause 1 or in the other provisions of this General Bond in the singular shall include the plural and vice versa):
  - "Consumer Price Index"** means the Icelandic consumer price index (is. vísitala neysluverðs til verðtryggingar) as officially published each time by Statistics Iceland (is. Hagstofa Íslands).
  - "Deed of Accession"** means a deed of accession to the Security Sharing Agreement and to this General Bond,

	in the form set out in Schedule 2 to the Security Sharing Agreement;
<b>"Event of Default"</b>	has the same meaning as defined in the Security Sharing Agreement;
<b>"Finance Documents"</b>	means the Finance Documents as defined in the Security Sharing Agreement;
<b>"Finance Party"</b>	(a) a Creditor ((as defined in the Security Sharing Agreement), which may vary from time to time to the extent provided in the Security Sharing Agreement) who has executed a Deed of Accession to the Security Sharing Agreement and this General Bond and delivered it to the Security Agent; and  (b) the Facility Agents as defined in the Security Sharing Agreement.
<b>"Secured Liabilities"</b>	the full amount of all moneys, liabilities and other obligations in any currency or currencies now or at any time after the date of this General Bond due, owing, incurred or payable, or expressed or intended to be due, owing, incurred or payable, to the Finance Parties, under the Finance Documents, including, for the avoidance of doubt, all interest, default interest, index changes cost and other obligations payable under the provisions of the Finance Documents;
<b>"Secured Party"</b>	means each and any Finance Party that has signed and delivered to the Security Agent a Deed of Accession;
<b>"Security Agent"</b>	has the same meaning as defined in the Security Sharing Agreement.
<b>"Security Assets"</b>	means all the assets pledged pursuant to Clause 2 of this General Bond;
<b>"Security Period"</b>	means the period beginning on the date hereof and ending on the date upon which the Security Agent is satisfied (acting reasonably) that all the Secured Liabilities, which have arisen, have been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full or (if earlier) the security hereby created has been unconditionally and irrevocably released and discharged; and

**"Security Sharing Agreement"**

means the security sharing agreement entered into by the Pledgors, the Security Agent and the Finance Parties, dated on or about the same date as this General Bond.

## **2. THE PLEDGE**

The boards of directors of the Pledgors, acknowledge by their signature on this General Bond that the Pledgors undertake to the Security Agent, as agent for each Secured Party, to pay or discharge in full the Secured Liabilities, the principal amount of which is set out below in accordance with the terms set forth in greater detail in the Finance Documents.

Each party to this General Bond agrees that the Secured Parties' interests and rights under and in respect of this General Bond shall be held by the Security Agent as agent for the Secured Parties from time to time on the terms set out in the Security Sharing Agreement. Accordingly, unless the context otherwise requires, all references in this General Bond to the Security Agent means the Security Agent in its capacity as agent. Each party to this General Bond also agrees that each Secured Party from time to time shall have the benefit of this General Bond.

**Amount in numerals:** Nominal amount of ISK 100.000.000.000, plus interest, default interest, increases to principal on account of change in the Consumer Price Index from base index 423,2 (is. *verðbætur*) and all other expenses and costs as further defined above as Secured Liabilities.

**Amount in words:** Nominal amount of onehundredbillion Icelandic Krona.

To ensure the punctual and full payment of, and/or performance or discharge of, the Secured Liabilities in accordance with the Finance Documents, the following assets are hereby pledged to the Security Agent, acting as security agent for and on behalf of the Secured Parties, with a **first-ranking priority pledge** (except where otherwise stated regarding certain assets in Appendix A):

### **A. REAL ESTATE (IS. VED Í FASTEIGNUM OG REKSTRARVED)**

All real estate owned by the Pledgors and set out in Appendix A to this General Bond, in accordance with chapter II of the Act on Contractual Collateral No. 75/1997.

The real estate listed in Appendix A shall all be pledged together with all other rights, title and benefits, present or future, actual or contingent, in respect of any assets, inventory, appurtenances, machines or other equipment owned by the Pledgors from time to time and intended for use in connection with the operation of the facilities as further defined in Article 24 of the Act on Contractual Collateral No. 75/1997. The pledge shall cover any pieces of equipment, fixtures, buildings and appurtenances, which may replace such older pledged items or buildings.

**B. SHARES IN SUBSIDIARIES**

All shares of the Borrower, present or future, in its subsidiaries listed in Appendix B, as further defined in Article 43 of the Act on Contractual Collateral No. 75/1997.

**C. INTERCOMPANY LOAN AGREEMENTS (IS. VED Í TILGREINDUM FJÁRKRÖFUM)**

All present and future rights, title, benefits and interests in all intercompany loan agreements listed in Appendix C from time to time, as further defined and set out in Article 45 of the Act on Contractual Collateral No. 75/1997.

**D. CASH ACCOUNTS (IS. HANDVED Í BANKAREIKNINGUM)**

All monies and other investments (including cash equivalents) from time to time standing in the Pledged Accounts, including all interest and other accruals thereon and all of each Pledgor's right, title interest in and to and the benefit of the Pledged Accounts and the indebtedness represented by such moneys and other investments (including cash equivalents) as further prescribed for in the Accounts Pledge Agreement in Appendix D to this General Bond.

For the purposes of this Clause 2D, "Pledged Accounts" have the meaning ascribed to it in the Accounts Pledge Agreement in Appendix D.

**E. SECURITIES ACCOUNTS HOLDING DEBT SECURITIES (IS. HANDVED Í VS-REIKNINGUM)**

Securities accounts holding securities owned by the Pledgors, present or future, listed in Appendix D. Such securities may only consist of government guaranteed securities, such as government bonds and Housing Financing Fund (is. *Íbúðalánasjóður*) bonds, and/or ownership in funds that solely hold government guaranteed securities.

All such securities from time to time standing in the pledged Securities accounts, including all accruals thereon and all of each Pledgor's right, title interest in and to and the benefit of the pledged Securities accounts and the indebtedness represented by such investments as further prescribed for in the Accounts Pledge Agreement in Appendix D to this General Bond.

The assets referred to in paragraphs A-E above (as the same may be updated or supplemented from time to time in accordance with the provisions of this General Bond and the Security Sharing Agreement) are hereinafter referred to as the "**Security Assets**".

This General Bond secures the payment, performance and/or discharge, of the Secured Liabilities during the Security Period.

The provisions of this General Bond are each and all subject to the provisions of the Security Sharing Agreement, which provisions supersede the provisions of this General Bond where inconsistent, while the Security Sharing Agreement is in force.

### **3. USE OF PROCEEDS**

Notwithstanding any other provision contained herein the parties hereto acknowledge that until the expiry of the Security Period, all rights of the Security Agent with respect to the Security Assets shall be exercised by the Security Agent (or its nominees, delegates or sub-delegates, as applicable) as agent for the Secured Parties and any proceeds of the Security Assets shall, upon the exercise of any enforcement of the remedies hereunder in respect thereof following the occurrence and during the occurrence of an Event of Default, be applied to the payment of the Secured Liabilities in the order of priorities set out in the Security Sharing Agreement.

### **4. RIGHTS OF THE PLEDGORS**

The parties hereby acknowledge that all rights and obligations with respect to the Security Assets shall be solely exercised by the Pledgors (save for any rights or obligations other creditors may have according to registered former priority documents on the relevant assets) unless there is an occurrence of an Event of Default and the Security Agent exercises its rights under Clause 8 of this General Bond.

### **5. NO WAIVER**

No failure to exercise, and no delay in exercising, on the part of the Security Agent or any of its agents, any right, power or privilege hereunder shall operate as a waiver thereof; nor shall any single or partial exercise of any such right, power or privilege hereunder preclude any other or further exercise thereof or the exercise of any other right, power or privilege. The remedies herein are cumulative and are not exclusive of any remedies provided by law.

### **6. INSURANCE PROCEEDS**

Any insurance proceeds connected with the Security Assets, where applicable, are included in the Security Agent's pledge hereunder.

### **7. EVENT OF DEFAULT**

The security constituted hereby shall become immediately enforceable upon the occurrence of one or more Events of Default as defined in the Security Sharing Agreement, and in accordance with the provisions of the Security Sharing Agreement, and at any time thereafter whilst any Event of Default exists, and the enforcement rights defined below under Clause 8 shall be immediately exercisable upon the occurrence of any Event of Default and at any time thereafter whilst any Event of Default exists.

### **8. RIGHTS AND REMEDIES**

- (a) If the security constituted hereby becomes enforceable (in addition to any other rights and remedies provided for herein or which may otherwise be available at

law, in equity or otherwise), the Security Agent may in its absolute discretion, but subject to the provisions of the Security Sharing Agreement, enforce all or part of the security in any manner it sees fit which shall include:

- (i) the right to have the Security Asset(s) sold directly at a distress sale for the outstanding Secured Liabilities without a prior court judgement, settlement or enforcement measure according to Article 6 of the Distress Sale Act No. 90/1991;
- (ii) the right to redeem the Security Asset(s); and
- (iii) the right to have the Security Asset(s) sold at a private sale.

The Security Agent must however use its best efforts to obtain the highest possible price for the Security Asset(s).

- (b) If any Event of Default has occurred and is continuing, the Security Agent or any person designated by it may, by notice to the Pledgors from the Security Agent, exercise (in place of the Pledgors) all of the Pledgors' rights and discretions in respect of the Security Assets and (acting as agent of the Pledgors or, at the Security Agent's discretion, jointly and severally with the Pledgors) perform any obligations of the Pledgors in respect of the Security Assets.

## **9. DUTIES OF THE SECURITY AGENT – BORROWER REMAINS LIABLE**

- (a) The rights conferred on the Security Agent hereunder are solely to protect the Creditors' interest in the Security Assets and shall not impose any duty upon the Security Agent to exercise any such rights. The Security Agent shall have no duty except to the extent required by applicable law or in accordance with the Security Sharing Agreement as to any Security Asset or as to the taking of any necessary steps to preserve rights against third parties or any other rights pertaining to any of the Security Assets. Neither the Security Agent, any other Secured Party nor any of their directors, officers, employees, agents, delegates, sub-delegates or nominees shall be liable for failure to demand, collect or realise any of the Security Assets or for any delay in doing so or shall be under any obligation to sell or otherwise dispose of any Security Asset upon the request of the Pledgors or otherwise.
- (b) Anything herein to the contrary notwithstanding, (i) the Pledgors shall remain liable in respect of the Security Assets and under each Finance Document to which it is a party to the extent set forth therein to make all payments and to perform and satisfy all of its duties and obligations in respect thereof to the same extent as if this General Bond had not been executed, (ii) the exercise by the Security Agent of any of the rights and remedies hereunder shall not release the Pledgors from any of its duties or obligations under the Finance Documents or in respect of the Security Assets and (iii) neither the Security Agent nor any of the Secured Parties shall have any obligation or liability under any of the Finance Documents, by reason of this General Bond, nor shall the Security Agent, nor any of the Secured Parties, be obligated to perform or satisfy any of the obligations or duties of the Pledgors thereunder.



- (c) The Security Agent shall be accountable only for amounts that it actually receives as a result of the exercise of its rights, powers and discretions in circumstances where it is obliged to do so under the terms of the Security Sharing Agreement. Neither the Security Agent nor any of its officers or employees will be liable, by reason of entering into possession of any of the Security Assets or exercising in whatever capacity any rights, powers, discretions or obligations in respect of the Security Assets, for any loss, damage, liability or expense arising there from save to the extent that the same shall be caused by the Security Agent's wilful default, gross negligence or failure to account for receipts (in circumstances where it is obliged to do so under the terms of the Security Sharing Agreement) or that of its officers or employees.
- (d) All the provisions of this Clause 9 shall apply, *mutatis mutandis*, in respect of the liability of any delegate or other person appointed or authorised to carry out any of the duties or obligations of, or to exercise all or any of the rights, powers or discretions vested in, the Security Agent under or pursuant to this General Bond and the Security Sharing Agreement.

#### **10. UNDERTAKINGS OF THE PLEDGORS**

- (a) The Pledgors agree that from time to time, upon request of the Security Agent, and at the expense of the Pledgors, the Pledgors will promptly execute and deliver all further instruments and documents, and take all further action that may be necessary or that the Security Agent may reasonably request, in order to create, preserve, perfect or protect the security granted or purported to be granted hereby or the priority thereof or to enable the Security Agent or any of its nominees, delegates or sub-delegates to exercise and enforce its rights and remedies hereunder including in relation to the exercise of the Security Agent's powers of realisation, execution of any transfer, assignment or conveyance of any property to any purchaser or transferee. Without limiting the generality of the foregoing, the Pledgors will:
  - (i) if any of the Security Assets shall be evidenced by a promissory note or other instrument deliver and pledge to the Security Agent for the benefit of the Secured Parties such note or instrument duly endorsed or accompanied by duly executed instruments of transfer or assignment, all in form and substance reasonably satisfactory to the Security Agent;
  - (ii) deliver and pledge to the Security Agent any certificate or title or ownership to the Security Assets and shall provide the Security Agent with all lien entry forms and similar documents, duly completed, executed and acknowledged as required to enable the Security Agent to perfect its security over the Security Assets; and
  - (iii) execute and file such instruments, endorsements or notices as may be necessary or desirable, or as the Security Agent may reasonably request, in order to create, preserve, perfect or protect the security granted or purported to be granted hereby.

- (b) The Pledgors shall pay all filing, registration and recording fees or re-filing, re-registration and re-recording fees, and all expenses incidental to the execution and acknowledgement of the General Bond, any amendment agreement thereto (including (for the avoidance of doubt) any updated Appendix or any other instrument or document updating the General Bond), and all stamp taxes and other taxes, duties, imposts, assessments and charges arising out of or in connection with the execution and delivery of this General Bond, or any amendment agreement hereto and any instruments of further assurance in connection herewith.

## **11. CHANGES TO THE SECURITY ASSETS**

The Pledgors have the right to make changes to the Security Assets pledged under this General Bond at each time as further prescribed for in this Clause 11:

- (i) in case of proposed changes to the Security Assets, the Pledgors have the right to update this General Bond by issuing an amendment to this General Bond together with updated Appendixes to this General Bond, to include such details as may be reasonably required by the Security Agent from time to time as the case may be of any changes made (including any additions) to the assets and/or facilities included in paragraphs A - E of Clause 2. The amendment to the General Bond and the updated Appendixes shall be signed by or on behalf of the Pledgors and the Security Agent;
- (ii) on each occasion that an updated Appendix is issued, provide the Security Agent with such evidence of the Pledgors' signing authority as the Security Agent may require; and
- (iii) within such registration period as may be prescribed from time to time by applicable law, procure registration (or, if so required by the Security Agent, shall assist the Security Agent in obtaining registration) of each such updated Appendix, together with any other document(s) which may be considered necessary by the Security Agent in relation to such updating at the relevant Magistrate Offices in Iceland, and/or with any other relevant agency in Iceland.

## **12. APPOINTMENT OF THE SECURITY AGENT AS AN ATTORNEY IN FACT**

The Pledgors by way of security only hereby irrevocably appoint the Security Agent and any person nominated in writing by the Security Agent severally to be the Pledgors' attorney-in-fact (with full powers of substitution and delegation) with full authority to act in the place and stead of the Pledgors and in the name of the Pledgors or otherwise, from time to time in the Security Agent's reasonable discretion to take any action and to execute any instrument which the Security Agent may deem necessary or advisable, or in connection with the provisions of the Security Sharing Agreement and this General Bond:

- (a) to create, preserve, perfect or protect the security intended to be created by this General Bond and to facilitate the exercise by the Security Agent of all or any of

the rights, powers and discretions exercisable by the Security Agent in accordance with and subject to the terms of this General Bond; and

- (b) to do anything which the Pledgors are obliged to do (but have not done) under this General Bond; and
- (c) on or following the occurrence of an Event of Default (whilst the same is continuing) to facilitate the realisation of all or any of the Security Assets including, without limitation, to ask, demand, collect, sue for, recover, compound, receive and give discharge and receipts for moneys due and to become due under or in connection with the Security Assets, to receive, indorse and collect any drafts or other instrument, documents and chattel paper in connection therewith, to file any claims or take any action or institute any proceedings, that the Security Agent may deem to be necessary or desirable for the collection thereof or to enforce compliance with the terms and conditions of this General Bond, and to make and execute all conveyances, assignments and transfers of the Security Assets sold pursuant to Clause 8 hereof.

The Pledgors hereby ratify and confirm all that the Security Agent, as said attorney-in-fact, shall do by virtue hereof. Notwithstanding the foregoing, except as required by applicable law, the Security Agent shall not be obligated to exercise any right or duty as attorney-in-fact, and shall have no duties to the Pledgors in connection therewith.

### **13. RELEASE**

The security created by this General Bond shall be released and all documents held by the Security Agent as security pursuant to this General Bond, including documents of title, shall be returned to the Pledgors upon the expiry of the Security Period, at the request and expense of the Pledgors.

### **14. ASSIGNMENT**

- (a) The Security Agent may, or shall, if applicable, assign and transfer all of its respective rights and obligations hereunder to a new Security Agent appointed in accordance with the terms of the Security Sharing Agreement. Upon such assignment and transfer taking effect, the new Security Agent shall be and be deemed to be acting as agent for each of the Secured Parties (as well as for itself) for the purposes of this General Bond in place of the former Security Agent. The Pledgors shall promptly take such action as may be necessary in order that this General Bond and replacements therefore shall provide for effective and perfected security in favour of any successor or replacement of the Security Agent permitted or duly appointed in accordance with the Security Sharing Agreement.
- (b) The Pledgors undertake that they shall not at any time assign, transfer, novate or dispose of any of their rights, interests or obligations in respect of this General Bond to any person (or agree to do any of the foregoing) other than as permitted under any Finance Document and/or the Security Sharing Agreement.

**15. DISPOSALS**

The Pledgors may not sell, transfer or otherwise dispose of the Security Assets, unless it is expressly permitted to do so under the terms of the Security Sharing Agreement.

**16. NO SECURITY INTEREST**

The Pledgors shall not create or permit to subsist any security interest on any of the Security Assets, other than specifically permitted in the Security Sharing Agreement or by the Security Agent.

**17. NOTICES**

All notices or other communications under or in connection with this General Bond shall be given in writing as provided in the Security Sharing Agreement.

**18. EXPENSES AND INDEMNITY**

The Pledgors shall forthwith on demand pay (a) all costs and expenses (including legal fees) reasonably incurred in connection with the negotiation, preparation, printing and execution of this General Bond and any other document referred to in this General Bond, (b) all costs and expenses (including legal fees) reasonably incurred in connection with negotiation, preparation, printing and execution of any updates or amendments on this General Bond, (c) all costs and expenses (including legal fees) incurred in connection with the enforcement of, or the preservation of any rights under this General Bond and (d) any costs or expenses incurred as a result of any steps being taken in connection with the protection and/or improvement of the Security Assets.

**19. DELEGATES**

The Security Agent or any person appointed by it hereunder may delegate by power of attorney or in any other manner to any other person any right power or discretion exercisable by it in connection herewith.

**20. SECURITY INTEREST ABSOLUTE**

The rights of the Security Agent hereunder, the security created hereby and the obligations of the Pledgors hereunder are irrevocable, absolute and unconditional, irrespective of:

- (a) the validity or enforceability of the Secured Liabilities or of any Finance Document or any other agreement or instrument relating thereto;
- (b) any amendment to, waiver of, consent to or departure from, or failure to exercise any right, remedy, power or privilege under or in respect of any Finance Document or any other agreement or instrument related thereto;

- (c) the acceleration of the maturity of any of the Secured Liabilities or any other modification of the time of payment thereof or the failure to perfect any other security granted to, or in favour of, the Security Agent or any other Secured Party;
- (d) any substitution, release or exchange of any other security for or guarantee of any of the Secured Liabilities or the failure to create, preserve, perfect or protect any other security granted or purported to be granted to, or in favour of, the Security Agent or any other Secured Party; or
- (e) the occurrence of any other event or circumstances of a similar or different nature that might otherwise constitute a defence available to the Pledgors as a surety or a guarantor.

## **21. SEVERABILITY**

Any provision hereof which is prohibited or unenforceable in any jurisdiction shall, as to such jurisdiction, be ineffective to the extent of such prohibition or unenforceability without invalidating the remaining provisions hereof and without affecting the validity or enforceability of any provision in any other jurisdiction.

## **22. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

This General Bond shall be governed by and construed in accordance with Icelandic law. Each party hereto hereby submits to the exclusive jurisdiction of the Reykjavik District Court.

---

This General Bond has been prepared in three copies, one of which has been delivered to the Security Agent, one for the Pledgors together and one to be filed and registered at the relevant Magistrate Offices.

In confirmation and acceptance of the above, the Pledgors and the Security Agent sign their names on this General Bond in the presence of two witnesses summoned for the purpose.

*(signature page follows)*

Reykjavík, 21 November 2014

On behalf of Reitir fasteignafélag hf.



Gudjon Audunsson

On behalf of Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf.,  
Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf.  
and Reitir VIII ehf.



Gudjon Audunsson

On behalf of Íslög ehf. as Security Agent



Jón Ólafsson

On behalf of PricewaterhouseCoopers ehf. as Security Agent



Jón Ólafsson

Witnesses to the correct date, signatures and financial  
competence of the above mentioned parties.:

Þorgerður M. Ólafsdóttir, vsl.  
Name 040172-4599 Id. No.

\_\_\_\_\_  
Name Id. No.

**GENERAL BOND – SECURITY AGREEMENT**  
**(IS. TRYGGINGARBRÉF - VEÐSAMNINGUR)**  
(is. bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar)

Grunnfjárhæð ISK 100.000.000.000

Dags. 21 nóvember 2014

á milli

**REITIR FASTEIGNAFÉLAG HF.,**  
**REITIR I EHF.,**  
**REITIR II EHF.,**  
**REITIR III EHF.,**  
**REITIR IV EHF.,**  
**REITIR V EHF.,**  
**REITIR VI EHF.,**  
**REITIR VII EHF. og**  
**REITIR VIII EHF.**  
**as Pledgors / sem veðsalar**

og

**Íslög ehf. og PricewaterhouseCoopers ehf.**  
**as Security Agent / sem veðgæsluaðili**

---

í tengslum við  
tryggðar kröfur (eins og skilgreindar í þessu tryggingabréfi - veðsamningi)

Þetta tryggingabréf – veðsamningur er háð ákvæðum veðhafasamkomulags sem dagsett er á svipuðum tíma og þetta tryggingabréf - veðsamningur,  
eins og því er breytt, viðbætt, aukið við eða endurnýjað á hverjum tíma.

---

## GENERAL BOND – SECURITY AGREEMENT TRYGGINGABRÉF - VEÐSAMNINGUR

Tryggingabréf – veðsamningur þetta (“**Tryggingabréf**”) er dagsett 21. nóvember 2014 á milli:

**Reitir fasteignafélag hf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 711208-0700; (hér eftir nefnt “**Lántaki**”);

**Reitir I ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 510907-0940;

**Reitir II ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 670492-2069;

**Reitir III ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 700498-2049;

**Reitir IV ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 430400-3390;

**Reitir V ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 681204-2290;

**Reitir VI ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 640806-1170;

**Reitir VII ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 690310-0900;

**Reitir VIII ehf.**, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, kt. 610200-3540;

og

**Íslög ehf.** og **PricewaterhouseCoopers ehf.** saman sem umboðsmaður (ásamt þeim sem taka við sem slíkir í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulags sem vísað er til að neðan, (“**Veðgæsluáðili**”) fyrir hvern tryggðan lánardrottinn (eins og þeir eru skilgreindir að neðan).

Reitir fasteignafélag hf., Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf. og Reitir VIII ehf. eru hér eftir nefndir saman “**veðsalar**”.

### INNGANGUR:

- (A) Lántaki hefur farið í gegnum fjárhagslega endurskipulagningu þar sem flestar núverandi skuldir Lántaka og dótturfélaga hans eru endurfjármagnaðar með nýjum lánum til Lántaka (móðurfélagsins) og útgáfu skráðra skuldabréfa sem og nýrra hluta af hálfu Lántaka.
- (B) Til að veita bæði lánveitanda undir lánasamningunum (sem og síðari lánveitendum, ef við á) og skuldabréfaeigendum sömu tryggingar fyrir kröfum sínum á hendur Lántaka, hafa veðsalarir gengist undir tryggingabréf þetta og veðhafasamkomulag (eins og skilgreint hér fyrir neðan) þar sem jafn réttur lánveitenda undir lánasamningum, kröfuhafa undir öðrum fjármálagningum og skuldabréfaeigenda til trygginganna sem veittar eru af hálfu lántaka á hverjum tíma, sé tryggður.

Með vísan til þess sem að framan greinir hafa aðilar komið sér saman um eftirfarandi:

### 1. SKILGREININGAR

- (a) Skilgreind hugtök sem notuð eru í skjali þessu og ekki eru sérstaklega skilgreind hér skulu hafa sömu merkingu og þeim er gefin í veðhafasamkomulaginu og skulu eiga við um þetta tryggingabréf að breyttu breytanda.



- (i) Nema annað sé tekið fram, skal sérhver tilvísun í þessu skjali til sérhvers aðila fela í sér arftaka hans og heimilaða afsals- og framsalshafa.
  - (ii) Tilvísun í fjármögnunarskjal eða eitthvað annað skjal er vísun í það fjármögnunarskjal eða annað skjal eins og það er með áorðnum breytingum, uppfærslum, útskiptingum eða viðbótum á hverjum tíma.
  - (iii) "eignir" fela í sér eignir, samninga, tekjur og hvers kyns réttindi.
- (b) Eftirfarandi hugtök skulu hafa eftirfarandi merkingu (öll hugtök sem skilgreind eru í kafla 1 eða öðrum ákvæðum þessa tryggingabréfs í eintölu skulu innihalda fleirtölu og öfugt):

**"Vísitala neysluverðs"**

Þýðir íslensk vísitala neysluverðs til verðtryggingar eins og hún birtist opinberlega á vef Hagstofu Íslands;

**"Aðildaryfirlýsing"**

Þýðir yfirlýsing um að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu og þessu trygginga-bréfi, samkvæmt því formi sem sett er fram í fylgiskjali 2 við veðhafasamkomulagið;

**"Vanefndatilvik"**

Þýðir það sama og það gerir í veðhafasamkomulaginu;

**"Fjármögnunarskjal"**

Þýðir fjármögnunarskjöl eins og þau eru skilgreind í veðhafasamkomulaginu;

**"Fjármögnunaraðili"**

(a) Lánardrottinn ((eins og hann er skilgreindur í veðhafasamkomulaginu), sem getur verið mismunandi á hverjum tíma eins og gert er ráð fyrir í veðhafasamkomulaginu) sem hefur undirritað aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu og þessu tryggingabréfi og skilað því inn til veðgæsluaðila; og

(b) Umboðsmenn lánardrottna (e. Facility Agents) eins og þeir eru skilgreindir í veðhafasamkomulaginu;

**"Veðtryggðar kröfur"**

merkir allar fjárkröfur, skuldbindingar og aðrar skyldur í hvaða gjaldmiðli sem er, sem nú eða eftir útgáfu þessa tryggingabréfs verða á gjalddaga eða er ætlað að verða á gjalddaga og greiðast til fjármögnunaraðilanna samkvæmt fjármögnunarskjölunum, þar á meðal, til að koma í veg fyrir vafa, allir vextir, dráttarvextir, verðbætur, kostnaður og aðrar skyldur sem greiðast skulu samkvæmt ákvæðum fjármögnunarskjalanna;

**"Veðtryggðir aðilar"**

Þýðir þeir fjármögnunaraðilar sem hafa undirritað og skilað til veðgæsluaðila útfylltri aðildaryfirlýsingu;

**"Veðgæsluaðili"**

hefur sömu merkingu og skilgreind er í veðhafasamkomulaginu;

"Veðsettar eignir"	þýðir allar eignir sem veðsettar eru samkvæmt kafla 2 í þessu tryggingabréfi;
"Veðtímabil"	þýðir tímabilið sem byrjar á dagsetningu þessa tryggingabréfs og endar á þeim degi sem veðgæsluaðili staðfestir að allar veðtryggðu kröfurnar, sem hafi orðið til, hafi verið gerðar upp að fullu með óskilyrtum hætti, eða (ef fyrr) veðnum sem sett hafa verið hér með, hafi verið aflétt að fullu með óskilyrtum hætti; og
"Veðhafasamkomulagið"	þýðir veðhafasamkomulagið sem veðsalarnir, veðgæsluaðili og lánardrottinn gerðu með sér á svipuðum tíma og þetta tryggingabréf er gefið út á.

## 2. HIÐ VEÐSETTA

Stjórnir veðsalanna staðfesta með undirritun sinni á tryggingabréf þetta að veðsalarnir skuldbindi sig gagnvart veðgæsluaðila, sem umboðsmann fyrir hvern veðtryggðan aðila, til að greiða eða endurgjalda að fullu hinar veðtryggðu kröfur, en höfuðstólsfjárhæð þeirra kemur fram að neðan í samræmi við ákvæðin sem lýst er nánar í fjármögnunarskjölunum.

Sérhver aðili að tryggingabréfi þessu samþykkir að veðgæsluaðili gæti hagsmuna og réttinda hinna veðtryggðu aðila samkvæmt tryggingabréfi þessu á hverjum tíma samkvæmt þeim ákvæðum sem sett eru fram í veðhafasamkomulaginu. Samkvæmt því, nema annað leiði af samhenginu, skulu allar tilvísanir í þessu tryggingabréfi til veðgæsluaðili þýða veðgæsluaðila í hlutverki sínu sem umboðsmanns. Hver aðili að tryggingabréfi þessu samþykkir einnig að hver og einn veðtryggður aðili á hverjum tíma skuli njóta réttinda samkvæmt tryggingabréfi þessu.

**Upphæð í tölustöfum:** Grunnfjárhæð 100,000,000,000 króna auk vaxta, dráttarvaxta, verðbóta með grunnvísitölu neysluverðs 423,1 stig, og alls annars kostnaðar og útgjalda eins og þau eru skilgreind frekar að ofan sem veðtryggðar kröfur.

**Upphæð í orðum:** Grunnfjárhæð eitt hundrað milljarðar króna.

Til að tryggja stundvísa og fulla greiðslu og/eða efndir eða afléttingu hinna veðtryggðu krafna í samræmi við fjármögnunarskjölin, eru eftirfarandi eignir hér með settar að veði til handa veðgæsluaðila, í hlutverki sínu sem veðgæsluaðili og fyrir hönd hinna veðtryggðu aðila, með **fyrsta veðrétti** (nema þar sem annað kemur fram hvað varðar sérstakar eignir á Fylgiskjali A):

### A. VEÐ Í FASTEIGNUM OG REKSTRARVEÐ

Öllum fasteignum í eigu veðsalanna sem tilgreindar eru á Fylgiskjali A við tryggingabréf þetta, í samræmi við kafla II í lögum um samningsveð nr. 75/1997.

Fasteignirnar sem taldar eru upp í Fylgiskjali A skulu allar veðsettar ásamt öllum öðrum réttindum, afsöllum og ávinningi, í nútíð eða framtíð, raunverulegum eða skilyrtum, vegna eigna, birgða, fylgifjár, véla eða annarra tækja í eigu veðsalanna á hverjum tíma og ætluð eru til noktunar í tengslum við rekstur aðstöðunnar eins og nánar er skilgreint í 24. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 (**"Rekstrarveð"**). Veðið skal ná yfir hvaða hluta af tækjum, viðgerðum, byggingum og fylgihlutum, sem komið geta í stað eldri veðsettra hluta eða bygginga.

### B. HLUTIR Í DÓTTURFÉLÖGUM

Öllum hlutum lántaka, núverandi eða framtíðar, í dótturfélögum sínum sem talin eru upp í Fylgiskjali B, eins og nánar er skilgreint í 43. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

### **C. VEÐ Í TILGREINDUM FJÁRKRÖFUM**

Öllum núverandi og framtíðar réttindum, afsöllum og hagsmunum af innansamstæðulánnum sem talin eru upp í Fylgiskjali C á hverjum tíma, eins og nánar er skilgreint í 45. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

### **D. HANDVEÐ Í BANKAREIKNINGUM**

Öllum fjármunum og öðrum fjárfestingum (þar á meðan ígildi handbærs fjár) sem standa á hinum veðsettu reikningum á hverjum tíma, þar á meðal öllum vöxtum og öðrum ávinningi þar ofan á og öllum réttindum veðsala í og til hinna veðsettu reikninga og krafna þeirra sem slíkir fjármunir og aðrar fjárfestingar (þar með talið ígildi handbærs fjár) eins og nánar er lýst í bankareikningaveðsamningnum í Fylgiskjali D við tryggingabréf þetta.

Í tengslum við þessa grein 2D, þá hefur “veðsettur reikningur” þá þýðingu sem hugtakinu er gefið í bankareikningsveðsamningnum í Fylgiskjali D.

### **E. HANDVEÐ Í VS-REIKNINGUM**

VS reikningar með verðbréfum á í eigu veðsalanna, núverandi eða framtíðar, sem taldir eru upp í Fylgiskjali D sem slíkir. Slík verðbréf mega einungis vera ríkistryggð verðbréf, svo sem ríkisskuldabréf, húsnæðisbréf Íbúðalánasjóðs og/eða eignarhald í sjóðum sem einungis fjárfesta í ríkistryggðum verðbréfum.

Öll slík verðbréf sem standa á hverjum tíma á hinum veðsettu reikningum, þar með talið allur ávinningur af þeim og öll réttindi og eignarheimildir veðsalanna til hinna veðsettu VS-reikninga og krafna þeirra sem slíkar fjárfestingar fela í sér eins og nánar er lýst í bankareikningsveðsamningnum í Fylgiskjali D við þetta tryggingabréf.

Eignirnar sem vísað er til í málsgreinum A-E hér að ofan (eins og þau kunna að vera uppfærð eða viðaukið á hverjum tíma í samræmi við ákvæði þessa tryggingabréfs og veðhafasamkomulagsins) eru hér eftir nefndar hinar “**Veðsettu eignir**”.

Tryggingabréf þetta tryggir greiðslu, efndir og/eða afléttingu hinna veðsettu krafna á veðtímabilinu.

Ákvæði þessa tryggingabréfs eru hvert og eitt háð ákvæðum veðhafasamkomulagsins, hvers ákvæði standa frammar ákvæðum tryggingabréfs þessa ef um ósamræmi er að ræða þeirra á milli, á meðan að veðhafasamkomulagið er í gildi.

## **3. NÝTING ANDVIRÐIS**

Óháð öðrum ákvæðum þessa samnings, viðurkenna aðilar að þar til veðtímabilinu lýkur, skuli veðgæsluaðili fara með öll réttindi varðandi hinar veðsettu eignir sem veðgæsluaðili (eða tilnefndir aðilar, fulltrúar eða undir-fulltrúar hans, eftir því sem við á) sem umboðsmaður fyrir hina veðtryggðu aðila og allt andvirði hinna veðsettu eigna skal, eftir framkvæmd þeirra úrræða sem hér um ræðir og í kjölfarið á og meðan á vanefndaatviki stendur, ráðstafað til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í þeirri forgangsröð sem tilgreind er í veðhafasamkomulaginu.

## **4. RÉTTINDI VEÐSALANNA**

Aðilarnir viðurkenna hér með að öll réttindi og skyldur með tilliti til hinna veðsettu eigna skuli einungis farið með af hálfu veðsalanna (nema þau réttindi og skyldur sem aðrir lánardrottnar kunna að hafa á grundvelli fyrir skráðra forgangsskjala á viðeigandi eignir) nema í því tilvikum að vanefndatilvik hafi komið upp og veðgæsluaðili nýti rétt sinn undir grein 8 í tryggingabréfi þessu.

## 5. ENGIN TAKMÖRKUN RÉTTINDA

Þó veðgæsluaðili eða einhver fulltrúi hans beiti ekki, eða beiti með töf, rétti, valdi eða undanþágu samkvæmt þessum samningi, skal það ekki jafngilda takmörkun þeirra, né heldur skal einstök beiting eða beiting að hluta á slíkum réttindum, valdi eða undanþágu samkvæmt samningi þessum hindra nokkra aðra eða frekari beitingu þeirra eða beitingu annarra réttinda, valds eða undanþága. Úrræði samkvæmt samningi þessum safnast saman og hindra ekki beitingu annarra úrræða sem heimil eru samkvæmt lögum.

## 6. VÁTRYGGINGABÆTUR

Allar vátryggingabætur í tengslum við hinar veðsettu eignir falla, þar sem við á, undir veð það sem veðgæsluaðili hefur samkvæmt samningi þessum.

## 7. VANEFNDATILVIK

Veð það sem veitt er samkvæmt þessum samningi skal verða strax aðfararhæft ef að til koma eitt eða fleiri vanefndaatvik eins og þau eru skilgreind í veðhafasamkomulaginu, og í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, og á hverjum tíma þar eftir á meðan að vanefndatilvik er enn uppi, og aðfararrétturinn sem lýst er í grein 8 hér fyrir neðan skal án tafar verða virkur um leið og vanefndatilvik á sér stað og á hverjum tíma á meðan að vanefndatilvik er uppi.

## 8. RÉTTINDI OG ÚRRÆÐI

- (a) Ef veðið sem veitt er samkvæmt samningi þessum verður aðfararhæft (í viðbót við önnur réttindi og úrræði sem kann að vera kveðið á um í þessum samningi eða sem kunna annars að vera virk samkvæmt lögum, í eigin fé eða á annan hátt), getur veðgæsluaðili að eigin vild en aðeins í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, gengið að öllu veðinu eða hluta þess á hvaða hátt sem hann telur henta, sem inniheldur:
  - (i) réttinn til að láta selja hinar veðsettu eignir beint á nauðungarsölu fyrir útstandandi veðtryggðum kröfum án undangengins dóms, samkomulags eða aðfararráðstöfun í samræmi við 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991;
  - (ii) rétt til að leysa til sín hinar veðsettu eignir; og
  - (iii) rétt til að láta selja hinar veðsettu eignir í almennri sölu.

Veðgæsluaðili verður þó ávallt að gera það sem í valdi hans stendur til að fá hæsta mögulega verð fyrir hinar veðsettu eignir.

- (b) Ef vanefndatilvik hafa komið upp og eru viðvarandi, getur veðgæsluaðili, eða sá sem hann vísar til, með tilkynningu til veðsalanna, nýtt (í stað veðsalanna) öll réttindi veðsalanna til hinna veðsettu eigna og (sem veðgæsluaðili, eða að vali veðgæsluaðila sameiginlega eða í sitthvoru lagi með veðsölunum) framkvæmt þær skyldur sem á veðsölunum hvíla með tilliti til hinna veðsettu eigna.

## 9. SKYLDUR VEÐGÆSLUAÐILA – VIÐVARANDI ÁBYRGÐ LÁNTAKA

- (a) Réttindi þau sem flytjast til veðgæsluaðila samkvæmt þessum samningi eru eingöngu til að vernda hagsmuni lánardrottnanna undir hinum veðsettu eignum og skulu engar skyldur leggjast á hann um að beita nokkrum slíkum réttindum. Veðgæsluaðili skal engar skyldur bera nema að því marki er viðeigandi lög áskilja eða í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins varðandi einstaka veðsettar eignir eða varðandi það að gera einhverjar nauðsynlegar ráðstafanir til að viðhalda réttindum gagnvart fyrri aðilum eða

einhverjum öðrum réttindum sem lúta að einhverjum hinna veðsettu eigna. Hvorki veðgæsluaðili né nokkur annar veðtryggður aðili né stjórnendur þeirra, yfirmenn, starfsmenn, umboðsmenn, fulltrúar, undir-fulltrúar eða tilnefndir aðilar skulu vera ábyrgir fyrir því að ekki sé gengið að einhverri hinna veðsettu eigna eða fyrir einhverri tölvi við að gera slíkt né skal á þeim hvíla skylda til að selja eða ráðstafa með öðrum hætti einhverri hinna veðsettu eigna í samræmi við beiðni veðsalanna þar um eða á annan hátt.

- (b) Óháð hverju sem kann að mæla fyrir um hið gagnstæða í þessum samningi, (i) skulu veðsalarnir vera ábyrgir varðandi veðsettu eignirnar og samkvæmt hverju fjármögnunarskjali sem þeir eru aðilar að, að því marki sem þar er sett fram, fyrir því að inna af hendi allar greiðslur og efna og uppfylla allar skyldur sínar og skuldbindingar í tengslum við það að sama marki og ef tryggingarbréf þetta hefði ekki verið gert, (ii) skal beiting veðgæsluaðila á einhverjum réttindum og úrræðum samkvæmt þessum samningi ekki leysa veðsala undan neinum skyldum sínum eða skuldbindingum samkvæmt fjármögnunarskjölunum eða vegna veðsettu eignanna og (iii) hvorki veðgæsluaðili né neinum veðtryggðu aðilanna skal bera nokkur skylda eða ábyrgð samkvæmt nokkru fjármögnunarskjali, vegna þessa tryggingabréfs, né skal veðgæsluaðili né nokkrum veðtryggðu aðilanna skylt að efna eða fullnægja nokkrum skuldbindingum eða skyldum veðsalanna á grundvelli þess.
- (c) Veðgæsluaðili skal vera ábyrgur fyrir þeim fjárhæðum sem hann raunverulega móttækur í kjölfar þess að hann nýtir rétt sinn, vald eða umboð í kringumstæðum þar sem honum var skylt að gera svo samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins. Hvorki veðgæsluaðili né nokkur starfsmanna hans skal vera ábyrgur, með því að gangast undir eignarhald á einhverjum hinna veðsettu eigna eða nýta á hvaða grundvelli sem er einhvern þann rétt, vald eða umboð eða skyldu með tilliti til hinna veðsettu eigna, fyrir neinu tjóni, skemmdum, ábyrgð eða kostnaði sem af kann að hljóta nema ef það sama hefur komið til vegna ásetnings, stórkostlegs gáleysis eða mistaka við að kalla eftir gögnum (þar sem skylda til þess er undir ákvæðum veðhafasamkomulagsins) eða af hálfu starfsmanna hans.
- (d) Öll ákvæði þessarar greinar skulu eiga við, að breyttu breytanda, um ábyrgð þeirra sem tilnefndir eru, eða annarra aðila sem heimild hafa fengið, til að framkvæma einhverjar þær skyldur eða skuldbindingar, eða nýta allan eða hluta þeirra réttinda, umboða eða vald sem umboðsmaður veðhafa hefur samkvæmt þessu tryggingarbréfi og veðhafasamkomulaginu.

## 10. SKULDBINDINGAR VEÐSALANNA

- (a) Veðsalarnir samþykkja að á hverjum tíma, að fenginni beiðni veðgæsluaðila, og á kostnað veðsalanna, muni veðsalarnir tafarlaust framkvæma og afhenda alla frekari gerninga og skjöl, og grípa til allra frekari aðgerða sem nauðsynlegar kunna að vera eða sem veðgæsluaðili kann að fara fram á af sanngirni, í því skyni að skapa, viðhalda, fullgera eða vernda veðið sem veitt er eða er hugsanlega veitt samkvæmt þessum samningi eða forgang þann sem hlýst af því eða til að gera veðgæsluaðila eða tilnefndum aðilum, fulltrúum eða undir-fulltrúum hans, kleift að beita og framfylgja réttindum sínum og úrræðum samkvæmt þessum samningi, m.a. í tengslum við beitingu á valdi veðgæsluaðila til að selja eða framkvæma hvaða framsal, afsal eða flutning sem er hvaða eigna sem er til hvaða kaupanda eða viðtakanda sem er. Án þess að takmarka almennt gildi framangreinds munu veðsalarnir:
  - (i) ef einhver veðsett eign fær á sig skuldaviðurkenningu eða annan gerning, afhenda og veðsetja veðgæsluaðila til hagsbóta fyrir veðtryggðu aðilana slíka skuldaviðurkenningu eða gerning sem hefur verið tilhlýðilega samþykktur eða hefur sem fylgiskjal tilhlýðilega framkvæmdan framsals- eða afsalsgerning, allt að formi og efni sem er fullnægjandi að sanngjörnu mati veðgæsluaðila;

- (i) afhenda og veðsetja veðgæsluaðila hvaða skjal eða eignarheimild fyrir hinum veðsettu eignum sem er og skal útvega veðgæsluaðila öll veðréttarform og álíka skjöl, fyllilega útfyllt, undirrituð og samþykkt eins og til þarf til að veðgæsluaðili geti fullgilt veðin yfir hinum veðsettu eignum; og
  - (ii) framkvæma og skrá alla þá gerninga, framsöl og tilkynningar eins og kann að vera nauðsynlegt eða æskilegt, eða eins og veðgæsluaðili kann að fara fram á af sannginri, í því skyni að stofna til, viðhalda, fullgilda eða vernda þau veð sem veitt eru, eða er ætlað að veita, samkvæmt þessum samningi.
- (b) Veðsalarnir skulu greiða öll skráningar- og færslugjöld eða endurskráningar og endurfærslugjöld, og allan kostnað samfara framkvæmd og viðurkenningu á tryggingarbréfi þessu, sérhverjum breytingarsamningi við það (þ.m.t. (til að taka af allan vafa) öllum uppfærðum fylgiskjölum eða öðrum gerningum eða skjölum sem uppfæra tryggingabréfið), og öll stimpilgjöld, skatta, tolla, mat og gjöld sem stafa af eða eru í tengslum við framkvæmd og afhendingu tryggingarbréfs þessa, eða einhverjum breytingarsamningi við það og öllum gerningum til frekari tryggingar í tengslum við samning þennan.

## 11. BREYTINGAR Á HINUM VEÐSETTU EIGNUM

Veðsalarnir hafa rétt til þess að gera breytingar á hinum veðsettu eignum sem veðsettar eru undir þessu tryggingarbréfi á hverjum tíma með þeim hætti sem nánar er lýst í þessari grein 11:

- (i) Í tilefni breytinga á hinum veðsettu eignum, hafa veðsalarnir rétt á því að uppfæra tryggingabréf þetta með því að gefa út viðauka við þetta tryggingabréf ásamt uppfærðum Fylgiskjölum við það, sem innihalda lýsingar á þeim atriðum, sem veðgæsluaðili kann með sanngjörnum hætti að gera kröfur til á hverjum tíma eins og tilefni er til, sem breytingarnar felast í (þar með taldar viðbætur) á þeim eignum og/eða hlutum sem talin eru upp á Fylgiskjölum A-E í kafla 2. Viðauki um breytingar á tryggingabréfinu og hin uppfærðu Fylgiskjöl skulu undirrituð af hálfu veðsalanna og veðgæsluaðila;
- (ii) Í hvert sinn sem uppfært Fylgiskjal er gefið út, skulu veðsalarnir afhenda veðgæsluaðila slíka sönnun fyrir undirritunarumboði sínu og krafa kann að verða gerð um af hálfu veðgæsluaðila; og
- (iii) Innan þess skráningartíma sem lög kunna að áskilja á hverjum tíma, sjá um skráningu (eða, ef þess er krafist af veðgæsluaðila, aðstoða veðgæsluaðila við að öðlast skráningu) á hverju uppfærðu Fylgiskjali, ásamt hverju því skjali (skjölum) sem áskilið kann að verða af hálfu veðgæsluaðila og hann telur nauðsynlegt í tengslum við slíka uppfærslu, í viðeigandi sýslumannsembætti á Íslandi, og/eða hverri annari viðeigandi stofnun á Íslandi.

## 12. SKIPUN VEÐGÆSLUAÐILA SEM UMBOÐSMANNS

Veðsalarnir, aðeins með tilliti til veða, skipa hér með veðgæsluaðila með óafturkallanlegum hætti, og sérhvern þann aðila sem hann tilnefnir skriflega, sem umboðsmann veðsalanna (með fullt staðgöngu- og fulltrúavald) með fulla heimild til að koma fram í stað veðsalanna og í nafni þeirra eða með öðrum hætti, á hverjum tíma, og grípa til hvaða aðgerða sem er og framkvæma hvaða gerning sem er sem veðgæsluaðili telur með sanngjörnum hætti nauðsynlegar eða ráðlegar, eða í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og þessa tryggingabréfs:

- (a) að stofna, viðhalda, fullgera eða vernda veðið sem er ætlað að stofna til með þessu tryggingarbréfi og til að auðvelda beitingu veðgæsluaðila á öllum eða einhverjum þeim

rétti, valdi og ákvörðunarvaldi sem veðgæsluaðili getur beitt í samræmi við og samkvæmt ákvæðum þessa tryggingarbréfs; og

- (b) gera hvað sem veðsölunum er skylt að gera (en hafa ekki gert) samkvæmt þessu tryggingarbréfi; og
- (c) við vanskil, eða í kjölfarið á vanskilum, (á meðan þau eru viðvarandi) að auðvelda innlausn allra eða einhverra hinna veðsettu eigna, þar með talið en þó án takmörkunar við, að óska eftir, krefjast, innheimta, stefna, endurheimta, vaxtareikna, taka við og aflétta og veita staðfestingar fyrir gjaldföllnum fjárhæðum og fjárhæðum sem verða til greiðslu samkvæmt eða í tengslum við hinar veðsettu eignir, að taka við, framselja og innheimta öll skjöl og gerninga, gögn og lausafjarpappíra í tengslum við þær, að leggja fram hvaða kröfur sem er eða grípa til hvaða aðgerða sem er eða hefja hvaða ferli sem er, sem veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegt eða æskilegt að gera vegna innheimtu þeirra eða til að knýja fram fylgni við skilmála og skilyrði þessa tryggingarbréfs, og til að gera og framkvæma alla flutninga og framsöl hinna veðsettu eigna sem seldar eru samkvæmt kafla 8 í þessu tryggingarbréfs.

Veðsalarnir staðfesta hér með allt sem veðgæsluaðili, sem umboðsmaður, gerir sem slíkur. Óháð framangreindu, nema viðeigandi lög áskilja, skal veðgæsluaðila ekki skylt að nýta neinn þann rétt eða skyldu sem umboðsmaður, og skal ekki hafa neinar skyldur við veðsalana í því sambandi.

### **13. AFLÉTTING**

Veðum þeim sem stofnuð eru með þessu tryggingarbréf skal aflétt og öllum skjölum sem veðgæsluaðili geymir sem tryggingu samkvæmt þessu tryggingarbréf, þar með talin skjöl um eignarrétt, skal skilað til veðsalanna við lok veðtímabilsins (eins og það er skilgreint að framan), að beiðni og á kostnað veðsalanna.

### **14. FRAMSAL**

- (a) Veðgæsluaðila er heimilt, eða skal ef aðstæður krefja, framselja og flytja öll réttindi sín og skyldur samkvæmt samningi þessum til nýs veðgæsluaðila sem skipaður er í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Við gildistöku slíks framsals og flutnings, skal hinn nýi veðgæsluaðili vera og teljast koma fram sem umboðsmaður fyrir hvern veðtryggða kröfuhafa (sem og fyrir sjálfan sig) skv. tilgangi þessa samnings, í stað fyrri veðgæsluaðila. Veðsalarnir skulu tafarlaust grípa til þeirra aðgerða sem nauðsynlegar kunna að vera til þess að þetta tryggingarbréf og þau skjöl sem kunna að koma í staðinn fyrir það kveði á um skilvirkt og fullgert veð í þágu hvers nýs veðgæsluaðila sem hefur verið réttilega eða tilhlýðilega skipaður í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.
- (b) Veðsalarnir skuldbinda sig til að þeir muni ekki nokkurn tíma framselja, flytja, skipta út eða ráðstafa nokkrum réttindum sínum, hagsmunum eða skuldbindingum undir þessu tryggingarbréfi til nokkurs aðila (eða samþykkja að gera neitt af framangreindu) öðruvísi en heimilt er samkvæmt einhverju fjármögnunarskjalanna og/eða veðhafasamkomulaginu.

### **15. RÁÐSTAFANIR**

Veðsalarnir mega ekki selja, flytja eða á annan hátt ráðstafa hinum veðsettu eignum, nema það sé sérstaklega heimilað samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins.

### **16. ENGAR FREKARI VEÐSETNINGAR**

Veðsalarnir skulu ekki stofna til eða leyfa að nokkrar aðrar tryggingar hvíli á neinum hinna veðsettu eigna, aðrar en sérstaklega heimilaðar í veðhafasamkomulaginu, eða með sérstöku samþykki veðgæsluaðila.

## 17. TILKYNNINGAR

Allar tilkynningar eða önnur samskipti samkvæmt eða í tengslum við tryggingabréf þetta skulu vera skriflegar og eins og kveðið er á um í veðhafasamkomulaginu.

## 18. KOSTNAÐUR OG BÆTUR

Veðsalarnir skulu samstundis þegar eftir því er leitað greiða (a) allan kostnað og útgjöld (þ.m.t. lögfræðikostnað) sem falla til innan sanngjarnra marka, í tengslum við samningaviðræður, undirbúning, prentun og undirritun þessa tryggingabréfs og sérhvers annars skjals sem vísað er til í tryggingabréfinu, (b) allan kostnað og útgjöld (þ.m.t. lögfræðikostnað) sem falla til innan sanngjarnra marka í tengslum við samningaviðræður, undirbúning, prentun og undirritun sérhverra uppfærslna eða breytinga á tryggingabréfinu, (c) allan kostnað og útgjöld (þ.m.t. lögfræðikostnað) sem falla til í tengslum við fullnustu, eða við að viðhalda réttindum samkvæmt þessu tryggingabréfi og (d) sérhvern kostnað eða útgjöld vegna sérhverra ráðstafana sem gripið er til í tengslum við verndun og/eða endurbætur á hinum veðsettu eignum.

## 19. FULLTRÚAR

Veðgæsluaðili, eða sá sem hann vísar til, er heimilt að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði eða með einverjum öðrum hætti, sérhvern þann rétt, heimild eða ákvörðunarvald sem hann má beita í tengslum við tryggingabréf þetta.

## 20. SKILYRÐISLAUS RÉTTUR

Réttindi veðgæsluaðila samkvæmt þessu tryggingabréfi, veðið sem stofnað er til undir þessu tryggingabréfi og skyldur veðsalanna samkvæmt þessu tryggingabréfi eru óafturkræf, alger og skilyrðislaus, án tillits til:

- (a) lögmætis eða aðfararhæfis hinna veðtryggðu krafna eða einhverra fjármögnunarskjalanna eða einhvers annars samnings eða gernings sem þeim tengjast;
- (b) sérhverrar breytingar á, undanþágu frá, samþykkis eða fráharfs frá, eða skorts á beitingu réttar, úrræðis, heimildar eða undanþágu samkvæmt eða vegna einhvers fjármögnunarskjals eða einhvers annars samnings eða gernings sem því tengist;
- (c) flýtingar gjalddaga einhverra hinna veðsettu krafna eða einhverrar annarrar breytingar á greiðslutíma þeirra eða skorts á fullgerningu einhvers annars veðs sem veitt er til, eða í hag, veðgæsluaðila eða einhverjum öðrum veðtryggðum aðila;
- (d) sérhverrar staðgöngu, afléttingar eða útskiptingu einhverrar annarrar tryggingar fyrir eða ábyrgðar á einhverri veðtryggðri kröfu eða skorts á að stofna, viðhalda, fullgera eða vernda einhverja aðrar tryggingu sem er veitt eða yrði hugsanlega veitt til, eða í hag, veðgæsluaðila eða einhverjum öðrum veðtryggðum aðila; eða
- (e) einhvers annars atburðar eða kringumstæðna svipaðra eða annars eðlis sem gæti annars staðið sem vörn sem veðsalarnir gætu beitt fyrir sig sem veðsali eða ábyrgðaraðili.

## 21. AÐGREINING ÁKVÆÐA



Sérvert ákvæði þessa tryggingabréfs sem teldist óheimilt eða ekki er hægt að framfylgja í einhverju lögsagnarumdæmi, skal í því lögsagnarumdæmi, vera óvirkt að því marki sem því nemur, án þess að það ógildi önnur ákvæði þessa tryggingabréfs og án þess að það hafi áhrif á gildi nokkurs annars ákvæðis í nokkurri annarri lögsögu.

## 22. GILDANDI LÖG OG LÖGSAGA

Tryggingabréf þetta skal lúta íslenskum lögum og vera skýrt í samræmi við þau. Sérhver aðili þessa tryggingabréfs viðurkennir hér með lögsögu Héraðsdóms Reykjavíkur eingöngu.

---

Tryggingabréf þetta er gert í þremur eintökum, einu fyrir veðgæsluaðila, einu fyrir veðsalana saman og einu til afhendingar og skráningar í viðeigandi sýslumannsembætti.

Til staðfestingar og samþykkis á öllu framangreindu, rita veðsalarnir og veðgæsluaðili nöfn sín á tryggingabréf þetta, í viðurvist votta sem til hafa verið kallaðir til þessa.

Reykjavík, 21. nóvember 2014

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.

[sign]

---

Fyrir hönd Reita I ehf., Reita II ehf., Reita III ehf.,  
Reita IV ehf., Reita V ehf., Reita VI ehf., Reita VII ehf.  
og Reita VIII ehf.

[sign]

---

Fyrir hönd Íslaga ehf. sem veðgæsluaðila

[sign]

---

Fyrir hönd PricewaterhouseCoopers ehf. sem veðgæsluaðila

[sign]

---

Vitni að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði  
ofangreindra aðila:

∴

---

Nafn kt.

---

Nafn kt.

Eftirfarandi eru þýðingar á heitum þeirra Fylgiskjala sem vísað er til í meginefni skjalsins, en efni fylgiskjalanna hefur ekki verið þýtt, enda þar um að ræða töflur og svo form tilkynninga og þess háttar til að láta viðkomandi veðsetningar öðlast það gildi og réttarstöðu sem þau skulu njóta samkvæmt meginefni skjalsins.

FYLGISKJAL A  
Listi yfir fasteignir

FYLGISKJAL B  
Listi yfir hluti í dótturfélögum

FYLGISKJAL C  
Listi yfir innansamstæðulán

FYLGISKJAL D  
Bankareikningaveðsamningur

ÞÝÐING