



006478

006479

ALMA ÍBÚÐARFÉLAG HF.

INNFÆRT

28. JÚNÍ 2021

Anton Björnsson

TRYGGINGARBRÉF- VEÐSAMNINGUR

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

að fjárhæð kr. 6.000.000.000

10. júní 2021

Í TENGLUM VIÐ 30.000.000.000 KR. ÚTGÁFURAMMA
ÖLMU ÍBÚÐARFÉLAGS HF. OG ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

1. AÐILAR

Aðilar að þessu tryggingarbréfi – veðsamningi (hér eftir „tryggingarbréf“) eru:

- A. Alma íbúðarfélag, kt. 611013-0350, Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík (hér eftir nefnt „**útgefandi**“ og eftir því sem við á „**veðsali**“);
- B. Alma BK ehf., kt. 500604-2120, Alma C ehf., kt. 670812-0810, Alma E ehf., kt. 610613-1520, Alma K ehf., kt. 550213-0870, Alma RED hf., kt. 670513-0330, Alma S21 ehf., kt. 611013-0190, Alma S23 ehf., kt. 630913-0630, Alma SKB ehf., kt. 431013-0960, L56 ehf., kt. 480102-2580 öll til heimilis að Suðulandsbraut 30, 108 Reykjavík og Brimgarðar ehf., kt. 591103-2610, Sundagörðum 10, 104 Reykjavík, (hér eftir nefndir „**veðsalar**“ ásamt útgefanda, eða hver í sínu lagi „**veðsali**“ eftir því sem við á);
- C. Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránargötu 18, 101 Reykjavík (hér eftir nefnt „**veðgæsluaðili**“)

2. INNGANGUR

- 2.1. Tryggingarbréf þetta er gert í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið sem sett var upp í tengslum við útgáfu skuldaskjala á grundvelli útgáfuramma að fjárhæð allt að kr. 30.000.000.000 (krónur þrjátíu milljarðar) (hér eftir „**útgáfuramminn**“) og sem tiltekin önnur fjármögnunarskjöl eru jafnframt felld undir, eins og nánar er mælt fyrir um í grunnlýsingunni og veðhafasamkomulaginu.
- 2.2. Í veðhafasamkomulagi sem gert hefur verið milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og eigenda veðtryggðra krafna sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið (hér nefnt „**veðhafasamkomulagið**“) er öllum veðhöfum sem eiga kröfur tryggðar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu veittar sömu veðtryggingar og jafnan rétt að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.
- 2.3. Með tryggingarbréfi þessu setja veðsalar tilgreindar fasteignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum, svo sem nánar er hér lýst.
- 2.4. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru á veðtryggingum, annað hvort með því að gera breytingar á veðtryggðum fasteignum eða bæta við skuldbindingum sem veðinu er ætlað að tryggja, séu í samræmi við ákvæði tryggingarbréfs þessa og veðhafasamkomulagsins. Fer veðgæsluaðili með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu fasteignir.

3. SKILGREININGAR

- 3.1. „Fjármögnunarskjöl“ merkir skuldaskjöl og önnur lánaskjöl útgefanda, sem felld hafa verið undir almenna tryggingafyrirkomulagið með aðildaryfirlýsingu veðhafa, og veðskjöl sem því tengjast.
- 3.2. „Veðhafar“ merkir eigendur veðtryggðra krafna, sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið, samkvæmt aðildaryfirlýsingu, sem þeir hafa undirritað

eða umboðsmenn fyrir þeirra hönd, og sem taldir eru upp á hverjum tíma í viðauka við veðhafasamkomulagið.

- 3.3. „Veðtryggðar kröfur“ merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt fjármögnunarskjölum, hvaða nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað, kostnað af fullnustugerðum eða annan kostnað.
- 3.4. Hugtök sem ekki eru skilgreind í tryggingarbréfi þessu hafa þá merkingu sem kemur fram í veðhafasamkomulaginu, nema annað sé beinlínis tekið fram eða ráða megi af samhengi.
- 3.5. Hugtök sem hvorki eru skilgreind í tryggingabréfi þessu né veðhafasamkomulaginu skulu hafa þá merkingu sem kemur fram í grunnlýsingu útgefanda, dags. 10. desember 2020 sem staðfest hefur verið af fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, ásamt síðari viðaukum og uppfærslum á henni vegna útgáfurammans

4. VEDTRYGGING - FASTEIGNAVERÐ

- 4.1. Með undirritun sinni á tryggingarbréf þetta setja veðsalar eftirfarandi fasteignir að veði til handa veðgæsluaðila, fyrir hönd veðhafa, **með 3. veðrétti og uppfærslurétti á eftir þeim veðréttum sem neðan greinir**, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum **að fjárhæð allt að kr. 6.000.000.000,- (sexþúsundmilljón krónur)** auk vaxta, dráttarvaxta, lögbundinna vanskilaálaga, kostnaðar við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað, kostnað af fullnustugerðum eða annan kostnað:

Heiti	Fasteignanúmer	Sveitarfélag	Eigandi	Kt. eiganda
Hurðarbak	F2104262 (L133186)	Hvalfjarðarsveit	Brimgarðar ehf.	591103-2610
Melavellir	2085139 (L125655)	Reykjavík	Brimgarðar ehf.	591103-2610
Móar	F2085348 (L125724)	Reykjavík	Brimgarðar ehf.	591103-2610

Á eftir eftirfarandi veðböndum:

Veðr.	Veðhafi	Upphaflegur höfuðstóll	Útgáfudagur
1.	Alda Credit Fund slhf.	1.200.000.000	15.04.2016
2.	Arion banki hf.	2.994.092.062	25.02.2021

- 4.2. Fjárhæðin skal vera bundin vísitölu neysluverðs til veðtryggingar miðað við grunnvísitölu fyrir maí 2021, 495,8, og tekur breytingum í samræmi við breytingar

á vísitölunni miðað við grunnvísitölu. Aldrei skal þó miða við lægri vísitölu en grunnvísitölu tryggingarbréfs þessa.

- 4.3. Sérhver fasteign er veðsett ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, allt eins og fasteignin verður frekast veðsett samkvæmt 15.-20. gr. laga 75/1997 um samningsveð, og í því ástandi sem hún er nú eða síðar kann að verða, með hvers konar endurbótum og viðaukum, hverju nafni sem nefnast.
- 4.4. Veðréttur í eignarhluta í fjölbýlishúsi nær til þeirrar einingar sem veðsali á eignarrétt að, þ.e. séreignar hans og tilheyrandi hlutdeildar í sameign, þ.m.t. eignarlóð eða leigulóðaréttindi, sbr. 18. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð og 11. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.
- 4.5. Veðsölum er heimilt að hagnýta sjálfsvörsluveð með venjubundnum hætti, nema um annað hafi verið samið, sbr. 7. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð.
- 4.6. Veðsölum er skylt að váttryggja þær fasteignir sem þeir veðsetja á grundvelli tryggingarbréfs þessa gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem er váttryggt fyrir í starfsemi svipaðri þeirri sem veðsalar hafa með höndum. Falla allar váttryggingarbætur undir veðsetninguna. Váttryggingar skulu keyptar hjá viðurkenndum tryggingarfélagum og skulu veðsalar veðsettra fasteigna greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær váttryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi. Veðsalar skuldbinda sig til þess að láta veðgæsluaðila í té, hvenær sem hann krefst, skilríki fyrir því að hinar veðsettu fasteignir séu váttryggðar, ella er veðgæsluaðila heimilt en þó ekki skylt að váttryggja viðkomandi fasteign/ir á kostnað veðsala.
- 4.7. Veðsölum er enn fremur skylt á hverjum tíma að fullnægja öllum lögbundnum kröfum, þ.m.t. öryggis- og eftirlitskröfum, varðandi hinar veðsettu fasteignir.

5. UMBOÐ TIL VEÐGÆSLUAÐILA

- 5.1. Sérhver veðsali veitir veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til að:
 - 5.1.1. Framkvæma hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfi þessu en hefur ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila.
 - 5.1.2. Framkvæma allt það sem er nauðsynlegt í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt grein 9 og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta.
- 5.2. Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt samkvæmt þessu og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt þessu eru eingöngu til að vernda hagsmunum veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin.
- 5.3. Þótt að veðgæsluaðili nýti umboðið eða réttindi sín samkvæmt tryggingarbréfi þessu þá leysir það ekki veðsala eða útgefanda undan skyldum sínum eða skuldbindingum samkvæmt tryggingarbréfi þessu, veðhafasamkomulaginu eða fjármögnunarskjölunum



- 5.4. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttækur sem veðgæsluaðili.

6. FRAMSAL Á RÉTTINDUM VEÐGÆSLUAÐILA

- 6.1. Veðgæsluaðila skal heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldur samkvæmt tryggingarbréfi til nýs veðgæsluaðila sem skipaður er í samræmi við veðhafasamkomulagið.
- 6.2. Ef skipt um er um veðgæsluaðila í samræmi við framangreint þá skulu útgefandi og sérhver veðsali, samkvæmt beiðni veðgæsluaðila, undirrita öll nauðsynleg skjöl og framkvæma allt það sem nauðsynlegt eða eðlilegt er að framkvæma í tengslum við aðilaskiptin.
- 6.3. Þá skal veðgæsluaðili jafnframt hafa heimild til að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði, að fara með, í heild eða að hluta, þær heimildir og þau réttindi sem veðgæsluaðila eru fengin með tryggingarbréfi þessu.

7. SÉRSTAKAR SKULDBINDINGAR VEÐSALA

- 7.1. Sérhver veðsali skal samkvæmt beiðni veðgæsluaðila undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem með sanngirni má ætlast til að:
- 7.1.1. Tryggingarbréf þetta veiti veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, þau réttindi sem kveðið er á um í tryggingarbréfi þessu.
- 7.1.2. Veðgæsluaðili geti, f.h. veðhafa, nýtt þau réttindi samkvæmt tryggingarbréfi þessu, þar á meðal réttindi í tengslum við fullnustu veðsins.
- 7.2. Komi til fullnustu veðsins þá skuldbindur sérhver veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili með sanngirni óskar eftir í tengslum við fullnustuna, svo sem vegna afsals eða framsals.
- 7.3. Samþykki veðgæsluaðili á grundvelli veðhafasamkomulagsins að gerðar séu breytingar á hinu veðsetta skuldbindur sérhver veðsali sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili óskar eftir í tengslum við breytingamar.
- 7.4. Veðsali skal greiða öll opinber gjöld, þ.m.t. stimpil- og þinglýsingargjöld og allan kostnað sem kann að falla til vegna tryggingarbréfs þessa, breytinga á því og fullnustu á grundvelli þess.

8. BREYTINGAR Á HINU VEÐSETTA

- 8.1. Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum fasteignum, með því að tilteknar fasteignir séu leystar úr veðböndum og/eða fasteignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu veðhafasamkomulagið, þ.m.t. fjárhagslegar eða sérstakar kvaðir sem fram koma í grein 7 í veðhafasamkomulaginu.
- 8.2. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi, enda leiði það ekki til þess brotið sé gegn

veðhafasamkomulaginu, þ.m.t. fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum sem fram koma í grein 7 í veðhafasamkomulaginu.

- 8.3. Samþykki veðgæsluaðili beiðni veðsala um breytingar samkvæmt þessari grein, í samræmi við veðhafasamkomulagið, þá skulu veðsalar undirrita öll skjöl sem veðgæsluaðili óskar eftir að veðsalar undirriti í tengslum við breytingarnar.
- 8.4. Þeir aðilar sem undirrita skjöl f.h. veðsala samkvæmt framangreindu skulu afhenda veðgæsluaðila sönnun fyrir undirritunarumboði sínu á formi og með því efni sem veðgæsluaðili samþykkir.

9. FULLNUSTA VEÐSINS

- 9.1. Hafi krafa verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veðinu í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins þá skal veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, vera heimilt að:
 - 9.1.1. Láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
 - 9.1.2. Selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum. Skal hann þá ávallt leitast við að fá hæsta mögulega verð fyrir hið veðsetta á þeim tíma sem það er selt.
 - 9.1.3. Leysa til sín hið veðsetta á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði.
- 9.2. Veðgæsluaðili skal ávallt haga fullnustuaðgerðum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins og með hagsmuni veðhafa að leiðarljósi. Þá skal veðhafi sinna fullnustuaðgerðum innan eðlilegra tímamarka.

10. RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS

Komi til fullnustu veðsins þá skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttekur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

11. SKILYRÐISLAUS RÉTTINDI

Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt samkvæmt tryggingarbréfi þessu og þau réttindi sem honum eru fengin með tryggingarbréfi þessu eru skilyrðislaus og verða aðeins afturkölluð í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

12. TAKMARKANIR Á HEIMILDUM VEÐSALA

- 12.1. Veðsölum skal vera óheimilt að framselja réttindi sín eða skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfinu nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila.
- 12.2. Veðsölum skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu fasteignir nema með skriflegu samþykki veðgæsluaðila.
- 12.3. Þrátt fyrir framangreint þá má veðsali framselja veðsettar fasteignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfi þessu, sem

veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu á því formi og með því efni sem er ásætlanlegt samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila.

13. TILKYNNINGAR

Allar tilkynningar og öll samskipti milli veðsala, veðgæsluaðila og útgefanda skulu sendar í samræmi við grein 21 í veðhafasamkomulaginu.

14. VEÐTÍMABILID

14.1. Hið veðsetta skal standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa allar verið að fullu uppgreiddar með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.

14.2. Þegar hinar veðtryggðu kröfur hafa allar verið greiddar upp með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti þá skal veðgæsluaðili, að beiðni og á kostnað veðsala, gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til að fella niður það veð sem veitt er samkvæmt tryggingarbréfi þessu.

15. LÖG OG VARNARÞING

15.1. Um tryggingarbréf þetta gilda íslensk lög.

15.2. Rísi ágreiningur milli aðila í tengslum við tryggingarbréf þetta, 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.

16. ANNAD

16.1. Lagatilvísanir skulu taldar fela í sér tilvísanir til viðeigandi laga með þeim breytingum sem kunna að hafa orðið og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í þeim lögum.

16.2. Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um eftirmenn þeirra.

16.3. Fyrirsagnir í tryggingarbréfi þessu eru eingöngu til skýringar og fela ekki í sér efnisatriði í meginmáli þess.

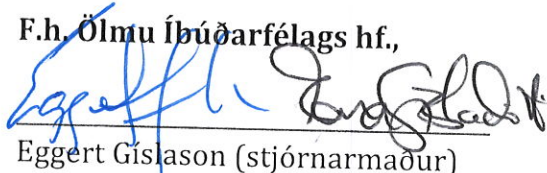
16.4. Tryggingarbréf þetta er útgefið í 2 samritum sem þinglýsa skal annars vegar hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu og hins vegar Sýslumanninum á Vesturlandi.

16.5. Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar tryggingarbréf þetta.

[Undirskriftir á næstu síðu]

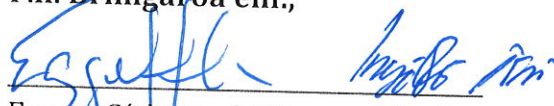
Reykjavík, 10. júní 2021

F.h. Ölmú Íbúðarfélags hf.,



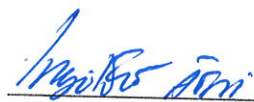
Eggert Gíslason (stjórnarmaður)
Erna Gísladóttir (stjórnarmaður)

F.h. Brimgarða ehf.,



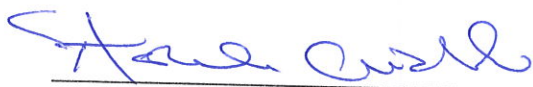
Eggert Gíslason (stjórnarmaður)
Ingólfur Árni Gunnarsson (stjórnarmaður)

F.h. Ölmú BK ehf., Ölmú S23 ehf., Ölmú C ehf., Ölmú S21 ehf., Ölmú E ehf., Ölmú SKB ehf., Ölmú K ehf., Ölmú RED hf. og L56 ehf.



Ingólfur Árni Gunnarsson (stjórnarmaður)

F.h. Íslaga ehf.



Ástríður Gísladóttir hrl.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

Gísli Þór Gunnarsson

Nafn

101298 - 2219

Kennitala

Anar Már Runólfsson

Nafn

250993 - 2859

Kennitala