

Samningur við staðfestingaraðila

**milli
Kaldalóns hf.,
og
staðfestingaraðila**

7. júlí 2023

**Í TENGLUM VIÐ
ÚTGÁFURAMMA KALDALÓNS HF.**

Efnisyfirlit

Inngangur.....	3
1. Skilgreiningar og túlkun	3
2. Skipun, staða og hæfi staðfestingaraðila	5
3. Skyldur útgefanda	6
4. Staðfesting skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði	8
5. Breytingar á staðfestingaraðila	9
6. Skaðabótaábyrgð	10
7. Trúnaður.....	10
8. Tilkynningar	10
9. Þóknun staðfestingaraðila	11
10. Lög og varnarþing	11
11. Gildistími	11
12. Annað.....	11
FYLGISKJAL I_Form að skýrslu um lánaþekju vegna breytinga á veðandlagi	12
FYLGISKJAL II_Form að skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði	14
FYLGISKJAL III_Form að staðfestingu á skýrslu um lánaþekju.....	15
FYLGISKJAL IV_Form að staðfestingu á skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði.....	17
FYLGISKJAL V_Form að aðildaryfirlýsingu staðfestingaraðila.....	19

Samningur þessi er gerður þann 7. júlí 2023 („**samningurinn**“) og er á milli:

- (1) **Kaldalóns hf.**, kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík („**útgefandi**“); og
- (2) **KPMG ehf.**, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („**staðfestingaraðili**“).

INNGANGUR

- (A) Samningur þessi er gerður í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið, sem sett er upp í tengslum við útgáfu skuldaskjala undir útgáfuramma útgefanda, og sem tiltekin önnur fjármögnunarskjöl eru jafnframt felld undir, eins og nánar er mælt fyrir um í grunnlýsingu útgáfuramma, veðhafasamkomulagi og viðaukum við það.
- (B) Í grunnlýsingu útgáfuramma og veðhafasamkomulaginu er kveðið á um skipan staðfestingaraðila fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið.
- (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, grunnlýsingar útgáfuramma, og eftir því sem við á öðrum skjölum sem tengjast almenna tryggingarfyrirkomulaginu. 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 leiti sem sérstaklega er heimilað samkvæmt ákvæðum samnings þessa.
- (E) Komi til frekari útgáfu flokka fjármögnunarskjala sem tryggðir er með almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða óveðtryggðra flokka skuldaskjala, skal gerður sérstakur samningur um staðfestingu þeirra skilyrða sem þar kunna að vera sett.

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 V.

„**Almenna tryggingarfyrirkomulagið**“ merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna flokka skuldaskjala útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar og eftir atvikum fjármögnunarskjala sem kunna að verða felld þar undir.

„**Eiginfjárlutfall**“ skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki nema þeim hundraðshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Með „eiginfjárlutfalli“ er átt við heildar eigið fé útgefanda að viðbættum víkjandi lánnum, deilt með heildareignum útgefanda.

„**Fjármögnunarskjöl**“ merkir verðbréf, skilmála þeirra, veðskjöl og eftir atvikum önnur skuldaskjöl og lánaskjöl sem kunna að verða felld undir almenna tryggingarfyrirkomulagið.

„**Flokkur skuldaskjala**“ merkir skuldaskjöl sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.

„**Grunnlýsing**“ merkir grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans dags. 7. júlí 2023, ásamt viðaukum sem kunna að hafa verið gerðir við hana og með síðari breytingum.

„**Kröfuhafar**“ merkir aðila sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

„**Lánabekja**“ veðtryggð skuld útgefanda deilt með verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka V við veðhafasamkomulagið.

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

„**Skuldaskjöl**“ er samheiti yfir skuldabréf, víxla og lánaskjöl, sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum.

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

„**Skýrsla um lánabekju**“ merkir skýrslu útgefanda um lánabekju í samræmi við það sem sett er fram í fylgiskjali I.

„**Tryggingarbréf**“ merkir sérhvert tryggingabréf sem útgefandi eða veðsali gefur út og og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu skulda samkvæmt fjármögnunarskjölum undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

„**Umboðsmenn kröfuhafa**“ merkir umboðsmenn kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út á grundvelli grunnlýsingarinnar, og eftir atvikum umboðsmenn kröfuhafa sem skipaðir eru fyrir hönd annarra kröfuhafa, sem eiga kröfur á hendur útgefanda sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og sem hafa undirritað aðildaryfirlýsingu.

„**Umboðssamningur**“ merkir samning milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala.

„**Útgáfurammi**“ merkir útgáfuramma útgefanda vegna skuldaskjala, sem lýst er í grunnlýsingu útgáfuramma, m.v. dags. samnings þessa að hámarksfjárhæð kr. 30.000.000.000 (eða jafngildi þeirra fjárhæðar í öðrum myntum), eins og honum kann að vera breytt á hverjum tíma.

„**Vaxtaþekja**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefin í skilmálum grunnlýsingar útgáfuramma.

„**Veðhafasamkomulag**“ merkir samkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið.

„**Veðhafar**“ merkir kröfuhafa hinna veðtryggðu krafna.

„**Veðsalar**“ merkir aðila sem setja eignir að veði til tryggingar á efndum krafna undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

„**Veðsamningurinn**“ merkir veðsamninginn þar sem útgefandi og veðsalar veita handveð í bankareikningum og/eða handveð í VS reikningum sínum til tryggingar á veðtryggðum kröfum.

„**Veðsettar eignir**“ merkir þær eignir sem á hverjum tíma eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi eða veðsamningnum.

„**Veðskjöl**“ merkir veðhafasamkomulagið, tryggingarbréfin, veðsamninginn og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

„**Veðtryggðar kröfur**“ merkir kröfur sem tryggðar eru á grundvelli almenna tryggingarfyrirkomulagsins með veði samkvæmt tryggingarbréfum eða veðsamningnum.

„**VS-reikningur**“ merkir rafrænn eignareikningur, eða vörslureikningur sem tengist verðbréfasafni, í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, með síðari breytingum.

- 1.2 Skilgreind hugtök í fjármögnunarskjölum 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 grunnlýsingu útgáfuramma.
- 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. Við framkvæmd vinnu staðfestingaraðila verður unnið í samræmi við þær kröfur um óhæði og aðrar siðareglur sem fram koma í alþjóðlegum siðareglum fyrir endurskoðendur, sem gefnar hafa verið út af International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants. 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 endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki 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 starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans.
- 2.7 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.
- 2.8 Staðfestingaraðili gerir sér grein fyrir því að hlutabréf útgefanda eru skráð á markaðstorg fjármálagerna og kunna að verða skráð á skipulegan markað, auk þess sem til stendur að skrá skuldaskjölin á skipulegan markað. 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 innan útgáfurammans, eða önnur fjármögnunarskjöl felld undir almenna tryggingarfyrríkomulagið, skal útgefandi, samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, samkvæmt samningi þessum, grunnlýsingu útgáfuramma og veðhafasamkomulagi, sem staðfestingaraðila er ætlað að staðfesta, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem 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 liggur fyrir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.
- 3.3 Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánaþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á á

tryggingarbréfum og/eða veðsamningi þannig að bætt verði við skuldum sem tryggðar skulu samkvæmt á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánaþekju, sem send er til staðfestingaaðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi fari ekki yfir 65% af verðmæti veðsettra eigna, og að minnst 75% eigna séu á höfuðborgarsvæðinu, eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu.

- 3.4 Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánaþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar á grundvelli á tryggingarbréfa og/eða veðsamningi. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánaþekju, sem send er staðfestingaraðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 75% af verðmæti veðsettra eigna, og að minnst 75% eigna séu á höfuðborgarsvæðinu, eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu.
- 3.5 Útgefanda og veðsölum eru sett eftirfarandi fjárhagsleg- og sérstök skilyrði með almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sbr. einnig grunnlýsingu útgáfuramma:
- (a) LTV – lánaþekja < 65% vegna viðbótarskuldsetningar
 - (b) LTV - lánaþekja < 75% vegna breytinga á veðandlagi
 - (c) LTV – lánaþekja. < 75% á prófunardögum
 - (d) Vaxtaþekja \geq 1,50 á prófunardögum eða lánaþekja undir 75% á prófunardögum
 - (e) Eiginfjárlutfall \geq 25% (félagið) á prófunardögum
 - (f) 75% eigna séu á höfuðborgarsvæðinu (þ.e.a.s. í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði eða Mosfellsbæ), eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins. Með helstu höfnum er átt við umsvifamestu hafnir landsins. Með helstu flughöfnum er átt við flugvelli sem eru vottaðir skv. reglugerð 75/2016, um kröfur og stjórnsýslumeðferð er varða flugvelli skv. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 216/2008. Við prófun á þessu skilyrði skal miða við bókfært virði fasteignanna.
- 3.6 Þegar útgefandi nýtir sér heimild til að gera breytingar á veðsettum eignum, sbr. gr. 3.3 og 3.4, skal eingöngu verðmeta þær eignir sem teknar eru undan eignasafninu sem standa til tryggingar samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða eru eftir atvikum felldar undir það. Verðmæti annarra veðsettra fasteigna, eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu samkvæmt því sem mælt er fyrir um í veðskjölum og samningi þessum.
- 3.7 Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við fylgiskjal V við veðhafasamkomulag.

- 3.8 Skýrsla um lánabekju, 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. Skýrsla um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila, skal vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í fylgiskjali II við samninginn og skulu þau gögn og þeir útreikningar sem lágu til grundvallar verðmatinu fylgja.
- 3.9 Við undirritun samnings þessa skal útgefandi afhenda staðfestingaraðila afrit af tryggingarbréfunum, veðsamningnum, skuldaskjölum 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, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna í tengslum við hálfárs- og ársreikninga, sbr. grein 3.2. Ef óskað er eftir því að staðfestingaraðili yfirfari forsendur og útreikninga ársfjórðungsreikninga skal staðfestingaraðili verða við þeirri beiðni.
- 4.2 Staðfestingaraðili skal ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi, skv. grein 3.3.
- 4.3 Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda, samkvæmt grein 3.2. og 3.3., skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, 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 verðmati, 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 III eða, eftir atvikum, fylgiskjali IV við samninginn.
- 4.4 Vinna staðfestingaraðila verður framkvæmd í samræmi við uppfært og yfirfarið staðlað verklag ISRS 4400 staðalsins (e. International Standard on Related Services). Skilgreinda aðferðafræðin í samræmi við kröfur 4400 staðalsins felur í sér að yfirfara upplýsingar, forsendur og útreikninga útgefanda samkvæmt samningi þessum og verður niðurstöðum skilað í skýrslu sem aðilar hafa sammælt um útfærslu á, sbr. fylgiskjöl samnings þessa. Niðurstöður byggja á þeim staðfestu upplýsingum sem koma fram við vinnu staðfestingaraðila. Útgefandi staðfestir að aðferðafræðin er í samræmi við markmið og tilgang vinnu. Staðfestingaraðili tekur ekki afstöðu til þess hvort framkvæmdin sé viðeigandi. Þessi skilgreinda vinna, í samræmi við kröfur ISRS 4400 staðalsins, byggir á framlögðum gögnum og upplýsingum sem útgefandi leggur fram.
- 4.5 Staðfestingaraðili skal gera útgefanda, veðsölum og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt grein 4.3 svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði frá útgefanda.

- 4.6 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 Umboðsmenn kröfuhafa geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa.
- 5.2 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 umboðsmanna kröfuhafa.
- 5.3 Þegar útgefandi hefur skipað nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja staðfestingaraðila er lögð fyrir umboðsmenn kröfuhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um staðfestingaraðila ekki samþykkt skal útgefandi, í samráði við umboðsmenn kröfuhafa eftir því sem efni eru til, skipa annan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa, og boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundur ekki þann staðfestingaraðila sem útgefandi hefur samið við og ekki næst samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa um annað, geta umboðsmenn kröfuhafa sem fara með 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa í samræmi við það sem mælt er fyrir um í grein 9.6 veðhafasamkomulagsins.
- 5.4 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 5.6.
- 5.5 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 umboðsmanna kröfuhafa.
- 5.6 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 V við samninginn.
- 5.7 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, nema um sé að ræða tjón sem rekja má til 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 bærst 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, umboðsmanni kröfuhafa og staðfestingaraðila með sannanlegum hætti á eftirfarandi heimilisföng og/eða tölvupóstföng, til þess að þær geti talist gildar gagnvart gagnaðila:

- (a) Ef til útgefanda:

Kaldalón hf.
Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
b.t. Jóns Þórs Gunnarssonar
jon.gunnarsson@kaldalon.is

- (b) Ef til veðsala:

Kaldalón hf.
Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
b.t. Jóns Þórs Gunnarssonar
jon.gunnarsson@kaldalon.is

- (c) Ef til staðfestingaraðila:

KPMG
Borgartúni 27
b.t. Hjördísar Ýr Ólafsdóttur
hjordisolafsdottir@kpmg.is

- (d) Ef til umboðsmanns kröfuhafa:

LEX
Borgartúni 25, 105 Reykjavík
b.t. Guðmundar Ingva Sigurðssonar
gudmundur@lex.is

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

9. ÞÓKNUN STAÐFESTINGARAÐILA

9.1 Útgefandi einn ber skyldu til að greiða staðfestingaraðila vegna starfa hans og skulu þeir gera með sér samning um þóknun til handa staðfestingaraðila vegna starfa hans á grundvelli samningsins.

9.2 Útgefandi skal jafnframt bera allan eðlilegan útlagðan kostnað af störfum staðfestingaraðila.

10. LÖG OG VARNARÞING

10.1 Um samninginn gilda íslensk lög.

10.2 Rísi mál út af samningi þessum, skulu aðilar leitast við að leysa ágreining með samkomulagi sín á milli, en náist ekki að leysa úr ágreiningi með samkomulagi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

11. GILDISTÍMI

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

11.2 Hafi ekki verið stofnað til veðtryggðra krafna með útgáfu fjármögnunarskjalanna fyrir 1. júní 2024, fellur samningur þessi sjálfkrafa úr gildi á þeim degi og skulu þá skuldbindingar allra aðila að samningnum falla niður og réttaráhrif hans skulu vera þau sömu og ef samningurinn hefði aldrei verið gerður.

12. ANNÆÐ

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 og staðfestingaraðili samninginn.

FYLGISKJAL I.

FORM AÐ SKÝRSLU UM LÁNAÞEKJU VEGNA BREYTINGA Á VEÐANDLAGI

[Staðfestingaraðili]

[staður og dagsetning]

Skýrsla um lánaþekju

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. 7. júlí 2023, og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Útgefandi óskar hér með eftir að eftirfarandi breytingar verði gerðar á hinum veðsettu eignum:

Veðsettar eignir losaðar undan veðböndum:

Eign: _____

Verðmæti: _____

Nýjar veðsettar eignir:

Eign: _____

Verðmæti: _____

Fjárhæð tryggðra krafna samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu:

[Niðurstaða útgefanda er að skilyrði um lánaþekju samkvæmt fjármögnunarskjölunum, séu uppfylltar eftir breytingarnar, sbr. nánar:

1. Lánaþekja: _____
2. Hlutfall veðsettra fasteigna á höfuðborgarsvæðinu eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins: _____

Niðurstaða útgefanda er að uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingabréfi fari ekki eftir breytingar sem óskað er eftir, yfir 75% af verðmæti veðsettra eigna, og að ekki lægra hlutfall fasteigna sem veðsettar eru undir hinu almenna tryggingarfyrirkomulagi en 75% séu á höfuðborgarsvæðinu, eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins.]

Meðfylgjandi eru upplýsingar um útreikninga fjárhagslegra og sérstakra skilyrði og um verðmat og verðmatsviðmið eigna sem leystar eru úr veðböndum og/eða nýrra veðsettra eigna.

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Kaldalóns hf.

FYLGISKJAL II.

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. 7. júlí 2023, og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. 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- og sérstök skilyrði, sem nú er afhent samhliða birtingu [ársuppgjör] [hálfársuppgjör], þann [•].

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

1. Lánaþekja

[útreikningur lánaþekju]

2. Vaxtaþekja

[útreikningur vaxtaþekju]

3. Eiginfjárlutfall

[útreikningur eiginfjárlutfalls]

4. Staðsetning veðsettra eigna

[útreikningur staðsetningu eigna m.v. virði]

Samkvæmt framangreindu er það mat útgefanda að hann uppfylli þau fjárhagslegu- og sérstöku skilyrði sem fram koma í skilmálum fjármögnunarskjalanna.

Verðmæti eigna og uppgreiðsluverðmæti krafna miðast við síðasta dag nýliðins uppgjörstímabils.

Meðfylgjandi eru upplýsingar og gögn vegna framangreindra útreikninga.

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd Kaldalóns hf.

FYLGISKJAL III.

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á SKÝRSLU UM LÁNAÞEKJU

Vegna breytinga á veðandlagi

[veðsali]

Kaldalóns hf.

[•]

[•]

[staður og dagsetning]

[Staðfesting] [Synjun á staðfestingu] á skýrslu um lánaþekju sem byggir á umsömdu verklagi.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. 7. júlí 2023 og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um lánaþekju, dags. [•] („skýrsla um lánaþekju“).

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um lánaþekju, verðmat sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á með því að yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda.

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

Skyldur útgefanda eru skilgreindar í kafla 3 í samningi við staðfestingaraðila.

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

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

Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

[Veðsettar eignir losaðar undan veðböndum:

Eign: _____

Verðmæti: _____

Nýjar veðsettar eignir:

Eign: _____

Verðmæti: _____

1. Lánaþekja

[útreikningur lánaþekju]

2. Staðsetning veðsettra eigna

[útreikningur staðsetningu eigna m.v. virði]

[Yfirferð staðfestingaraðila á verðmæti hinna veðsettu eigna samræmist mati útgefanda og
[skýrsla um lánaþekju skilyrði því staðfest.]

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

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

FYLGISKJAL IV.

FORM AÐ STAÐFESTINGU Á SKÝRSLU UM FJÁRHAGSLEG- OG SÉRSTÖK SKILYRÐI

vegna prófunar í tengslum við ársreikning/árshlutareikning

[veðsali]

Kaldalóns hf.

[•]

[•]

[staður og dagsetning]

[Staðfesting] [Synjun á staðfestingu] á skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði sem byggir á umsömdu verklagi.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. 7. júlí 2023 og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

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

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

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

Skilyrður útgefanda eru skilgreindar í kafla 3 í framangreindum samningi.

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

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

Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

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

1. Lánabekja

[útreikningur lánabekju]

2. Vaxtaþekja

[útreikningur vaxtaþekju]

3. Eiginfjárlutfall

[útreikningur eiginfjárlutfalls]

4. Staðsetning veðsettra eigna

[útreikningur á staðsetningu veðsettra eigna m.v. virði]

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

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

[staður og dagsetning]

Fyrir hönd staðfestingaraðila

FYLGISKJAL V.

FORM AÐ AÐILDARYFIRLÝSINGU STAÐFESTINGARAÐILA

[veðsali]

Kaldalóns hf.

[•]

[staður og dagsetning]

Aðildaryfirlýsing staðfestingaraðila

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags 7. júlí 2023 og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. 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]
