

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

002916

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar

20. MAR. 2026

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 1. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Bjallavað 1-3, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2305545, 2305550, 2305554, 2305534, 2305563, 2305544 og 2305543.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



Handwritten signature/initials.

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálstri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

 Egill Lúðvíksson 
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.



Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

002912

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar

20. MAR. 2026

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 1. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Burknavegur 17B, Hafnarfjarðarkaupstaður fasteignanúmer 2262496.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringu.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT
23. MAR. 2026



Handwritten signature.

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann mottækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

60 69

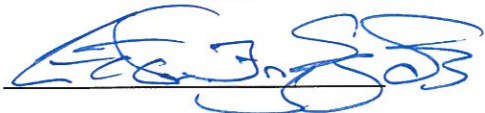
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

 **Egill Lúðvíksson**
Kt. 150493-3079 

f. h. LEX ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	

Nafn	Kennitala
------	-----------

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

002914

Skjal B
Móttækið til þinglýsingar

20. MAR. 2026

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Einivellir 3, Hafnarfjarðarkaupstaður, fasteignanúmer 2363324, 2363331 og 2363338.
- 2) Með 1. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Einivellir 3, Hafnarfjarðarkaupstaður, fasteignanúmer 2363345, 2363325, 2363332, 2363339, 2363346, 2363323, 2363326, 2363330, 2363333, 2363327, 2363340, 2363347, 2363344, 2363341, 2363334, 2363348, 2363322, 2363336, 2363329, 2363328, 2363343, 2363342, 2363335 og 2363349.

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

Nánnar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



Handwritten signature in blue ink.

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggnu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

002913

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar

20. MAR. 2026

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Einivellir 1, Hafnarfjarðarkaupstaður, fasteignanúmer 2363306 og 2363307.
- 2) Með 1. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Einivellir 1, Hafnarfjarðarkaupstaður, fasteignanúmer 2363305 og 2363304.

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

Nánnar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamíðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT
23. MAR. 2026



[Handwritten signature]

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldarnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúknings skuldinni án undangengis dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálstri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttekur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



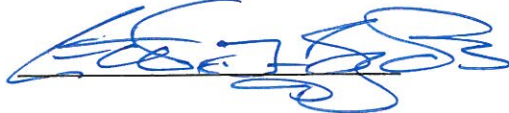
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:


Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn

Kennitala

Erlendur Kristjánsson hdl.
kt. 230784-8179

Nafn

Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

002911

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

Skjal B
Móttakið til þinglýsingar

20. MAR. 2026

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Hraunbær 107, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2258078; 2258079; 2258080; 2258081; 2239167; 2258077; 2239168; 2239176; 2239178; 2239181; 2239182; 2239183; 2239173; 2239158; 2239166; 2239174; 2239165; 2239172; 2239177; 2239160; 2239170; 2239164; 2239159; 2239162; 2239179; 2239155; 2239161:

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



Handwritten signature in blue ink.

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnsvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

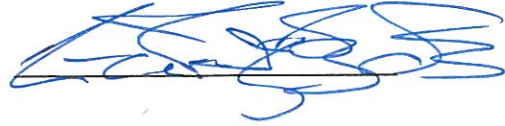
Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

 Egill Lúðvíksson


Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

 LEX

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn Kennitala

Erlendur Kristjánsson hdl.
kt. 230784-8179

Nafn Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

002910

Skjal B
Móttækið til þinglýsingar

20. MAR. 2026

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Hraunbær 158, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2045200.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringu.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



Handwritten signature.

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggilttra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggnu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:


Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

 h.l.

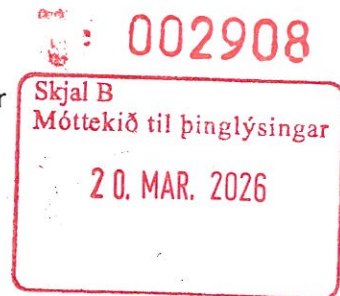
Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn Kennitala

Erlendur Kristjánsson hdl.
kt. 230784-8179

Nafn Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar



Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjöldin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöldum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Krummahólar 6, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2049459.

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

Nánar um skuldaskjöldin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjöldin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



CS EL

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

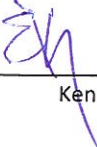
Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

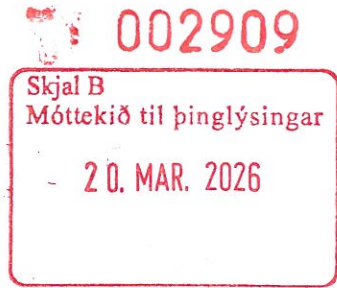
Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079 

f. h. LEX ehf.


Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179 	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar



Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísun og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Hverfisgata 44, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2506357, 2506349, 2506374, 2506373, 2506342.

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

Nánar um skuldaskjölin:

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

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT
23. MAR. 2026

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggilttra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

 Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

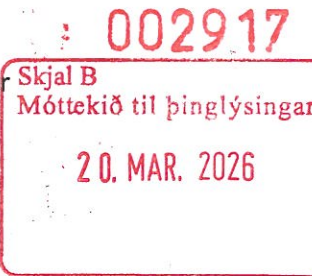
f. h. LEX ehf.

 url.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar



Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Baldursgata 34, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2007690.
- 2) Með 1. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Baldursgata 34, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2349052.

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

Nánar um skuldaskjölin:

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

Veðgæsluaðili:

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

INNFÆRT

23. MAR. 2026



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálstri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

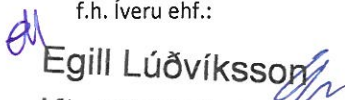
[undirritunarsíða fylgir]



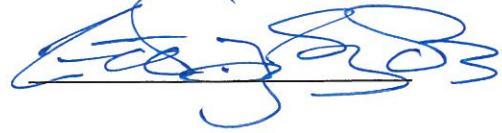
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

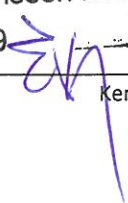

Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

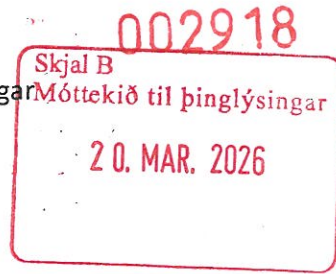
 hdl.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysliverðs til verðtryggingar



Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Baldursgata 32, Reykjavíkurborg, fasteignanúmer 2007689, 2349046, 2349049, 2349047, 2349048, 2349050 og 2349051.

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

Návar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



ES CW

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

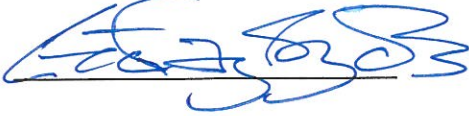
[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

ell
f.h. Íveru ehf.:
Egill Lúðvíksson
~~Kt. 150493-3079~~

f. h. LEX ehf.
 *u. l.*

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	<i>EV</i>

Nafn	Kennitala
	<i>EV</i>

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Fjörubraut 1224, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2304878, 2304881, 2304879, 2304875 og 2304886.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A-1001
Móttökudagur veðskjals	
24 MAR 2026	
Þinglýsingargjald kr.	3800
Stimpilgjald kr.	
Samtals kr.	



CC

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúknings skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann mottækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

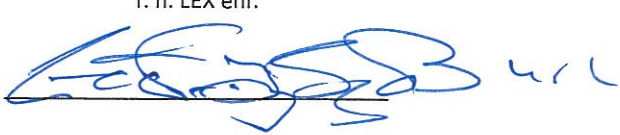


TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

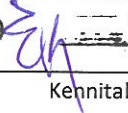
Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:
 **Egill Lúðvíksson**

~~Kt. 150493-3079~~

f. h. LEX ehf.


Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Fjörubraut 1225, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2304896, 2304895, 2304892, 2304891, 2304889, 2304887, 2304898, 2304894 og 2304890.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A-1002
Móttökudagur veðskjals	
24 MAR 2026	
Þinglýsingargjald kr.	3800-
Stimpilgjald kr.	
Samtals kr.	



Handwritten signature.

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmæti tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

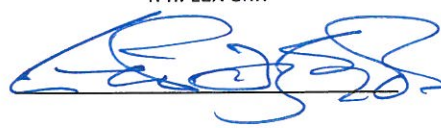
Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

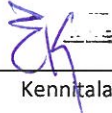
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:
 **Egill Lúðvíksson**
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.
 LEX

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)

kt. 440315-1190

Smáratorgi 3

201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísun og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Fjörubraut 1226, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2367553, 2304904, 2304905, 2304900, 2304907, 2304910, 2304903 og 2304902.

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

Nánar um skuldaskjölin:

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

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A - 1003
Móttökudagur veðskjals	
	24 MAR 2026
Þinglýsingargjald	kr. 3800,-
Stimpilgjald	kr.
Samtals	kr.

INNFAERT
27 MAR 2026


[Handwritten signature]

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

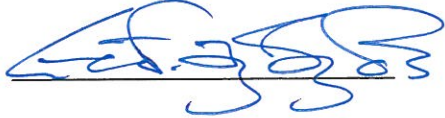
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

 **Egill Lúðvíksson**
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

 u.l.

Vottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Bogabraut 950, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2500332, 2500335, 2309680, 2309674, 2309677, 2309679, 2309684, 2309681, 2309673, 2309678, 2309675, 2309668, 2309671, 2309667, 2309669.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A-1004
Móttökudagur veðskjals	
	24 MAR 2026
Þinglýsingargjald	kr. 3800,-
Stimpilgjald	kr.
Samtals	kr.



Handwritten signature

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálstri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmæti tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

 f.h. Íveru ehf.:
Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079 

f. h. LEX ehf.
 L.L.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179 	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísun og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Bogabraut 961, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2500343, 2500341, 2500342, 2304847 og 2304846.

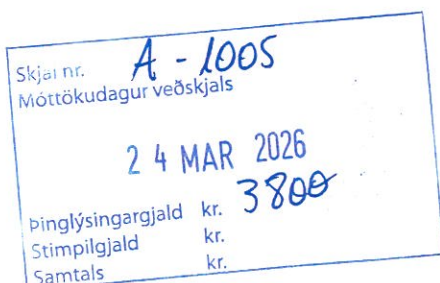
(í tryggingarbréfi þessu er vísað til ofangreindrar fasteignar eða allra ofangreindra fasteigna sameiginlega sem „hins veðsetta“).

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringna.

Veðgæsluaðili:

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



Handwritten signature/initials.

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggilta fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.
 LEX ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Grænásbraut 1219, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2366951.

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

Nánar um skuldaskjölin:

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

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A - 1008
Móttökudagur veðskjals	
24 MAR 2026	
Þinglýsingargjald	kr. 3800,-
Stimpilgjald	kr.
Samtals	kr.



[Handwritten signature]

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúknings skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann mottækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



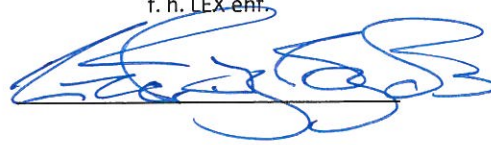
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

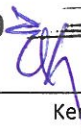
f.h. Íveru ehf.:


Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

 LEX

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Erlendur Kristjánsson hdl.	Kennitala
	kt. 230784-8179	
Nafn		Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísun og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Grænásbraut 1221, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2304799, 2304800, 2304795, 2304796, 2304798.

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

Nánar um skuldaskjölin:

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

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A-1009
Móttökudagur veðskjals	
24 MAR 2026	
Þinglýsingargjald kr.	3.800,-
Stimpilgjald kr.	
Samtals kr.	

INNFAERT
27 MAR 2026




TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmæti tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:


Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.

 LEX

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflytningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 3. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Grænásbraut 1216, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2366949.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A-1007
Móttökudagur veðskjals	
24 MAR 2026	
Þinglýsingargjald	kr. 3800
Stimpilgjald	kr.
Samtals	kr.

INNFAERT
27 MAR 2026

[Handwritten signatures]

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálstri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmæti tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

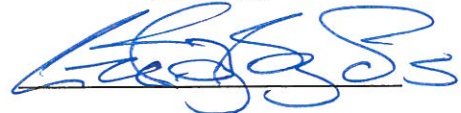
[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

 f.h. Íveru ehf.:
Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079 

f. h. LEX ehf.
 

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Kennitala
Erlendur Kristjánsson hdl.	
kt. 230784-8179 	
Nafn	Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Fjörubraut 1227, Reykjanesbær, fasteignanúmer 2304921, 2304919, 2304917, 2304915, 2304912, 2304913, 2304922, 2304918 og 2304914.

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

Nánar um skuldaskjölin:

Útgefandi hefur undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sem sett hefur verið upp á grundvelli veðhafasamkomulagsins, gefið út skuldaskjölin. Sérstaklega er tilgreint í útgáfulýsingum viðkomandi skuldabréfa að þau eigi að falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið og tryggingarbréf þetta. Skuldabréfin eru rafrænt skráð í verðbréfamiðstöð. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagæringa.

Veðgæsluaðili:

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

Skjal nr.	A - 1006
Móttökudagur veðskjals	
	24 MAR 2026
Þinglýsingargjald	kr. 3800 -
Stimpilgjald	kr.
Samtals	kr.

INNFAERT
27 MAR 2026


Handwritten signature/initials

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúknings skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann mottækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[undirritunarsíða fylgir]



TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:

 Egill Lúðvíksson

Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.



u. l.

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

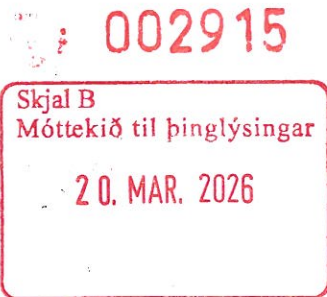
Nafn Kennitala

Erlendur Kristjánsson hdl.

kt. 230784-8179

Nafn Kennitala

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar



Ívera ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi“ eða „veðsali“)
kt. 440315-1190
Smáratorgi 3
201 Kópavogi

GERIR KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við Gildi – lífeyrissjóð, kt. 561195-2779, Stapa lífeyrissjóð, kt. 601092-2559, Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins A-deild, kt. 550197-3409, Brú Lífeyrissjóð starfsmanna sveitarfélaga, kt. 491098-2529, Lífeyrissjóð verzlunarmanna, kt. 430269-4459, Kviku Eignastýringu, kt. 520506-1010 og Stefni hf., kt. 700996-2479 vegna skuldabréfa í skuldabréfaflokki með auðkennið IVERA 111235, eða eigendur viðkomandi skuldabréfa á hverjum tíma, (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“) (kröfuhafar útgefanda sameiginlega nefndir „kröfuhafar“ eða „veðhafar“), þar sem LEX ehf., kt. 570297-2289, fer með réttindi samkvæmt tryggingarbréfum og veðskjöllum f.h. framangreindra kröfuhafa, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 11. desember 2025 („veðhafasamkomulagið“) og skilmála framangreindra skuldaskjala („LEX“ eða „veðgæsluaðili“), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga útgefanda, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 30.000.000.000,-	Þrjátíu milljarðar 00/100

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 668,3 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:

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

- 1) Með 1. veðrétti og uppfærslurétti, fasteignin Berjavellir 2, Hafnarfjarðarkaupstaður, fasteignanúmer 2262217.

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

Nánar um skuldaskjölin:

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

Veðgæsluaðili:

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

INNFAERT

23. MAR. 2026



Handwritten signature/initials

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði

bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skilmálar:

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýttist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlitsmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála skuldaskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt í samræmi við skilmála viðeigandi skuldaskjala og veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Réttur einstakra kröfuhafa til gjaldfellingar krafna sinna er óháður rétti annarra eigenda skuldaskjala til gjaldfellingar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila, fyrir hönd kröfuhafa, heimilt að nýta sér veðtryggingu samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta, í heild eða hluta, nauðungarsölu til lúkningar skuldinni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms í samræmi við ákvæði 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt, fyrir hönd kröfuhafa, að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálstri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggilttra fasteignasala, og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar. Komi til fullnustu hins veðsetta, eða einstakra hluta þess, skal veðgæsluaðili ráðstafa fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum gjaldfelldu, veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðgæslusamkomulagsins.

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

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

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

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

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

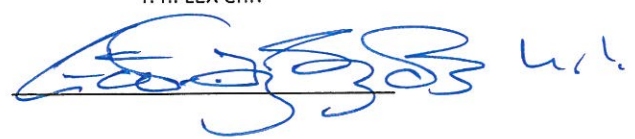
[undirritunarsíða fylgir]



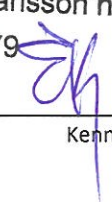
TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 6. mars 2026

f.h. Íveru ehf.:
Egill Lúðvíksson
Kt. 150493-3079

f. h. LEX ehf.


Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirritun:

Nafn	Erlendur Kristjánsson hdl.	Kennitala
	kt. 230784-8179	
Nafn		Kennitala