

A/F HEIM SLHF.

útgefandalýsing

20. desember 2021

Umsjónaraðili með gerð lýsingar:

Arctica Finance hf.



ARCTICA FINANCE

Þessi síða er vísitandi höfð auð.

Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir	3
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	4
1.2	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta	4
1.3	Mótaðilaáhætta	5
1.3.1	Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun Heimstaden	5
1.3.2	Áhætta tengd tekjumyndun Heimstaden	8
1.3.3	Áhætta tengd eignasafni Heimstaden	10
1.3.4	Áhætta tengd rekstri fasteigna Heimstaden	12
1.3.5	Markaðsáhætta Heimstaden	13
1.3.6	Ytri áhættuþættir tengdir Heimstaden.....	13
1.4	Markaðsáhætta	16
1.5	Vaxtaáhætta	16
1.6	Verðtryggingaráhætta	16
1.7	Rekstraráhætta	16
1.7.1	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta	17
1.7.2	Lagaleg áhætta og pólitísk áhætta	17
1.7.3	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum	17
1.7.4	Útvistunaráhætta	17
1.7.5	Áhætta tengd félagiformi A/F HEIM.....	18
1.7.6	Áhætta vegna upplýsingakerfa	18
1.7.7	Orðsporsáhætta	18
2	Upplýsingar um útgefandann	18
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann	18
2.2	Breytingar á reglum A/F HEIM.....	19
2.3	Rekstartími, innlausn og slit.....	20
2.4	Skattamál	20
2.5	Markmið og fjárfestingarstefna	20
2.6	Fjárfestingar A/F HEIM	21
2.6.1	Lánssamningar þar sem A/F HEIM er lánveitandi og Heimstaden er lántaki	21
2.6.2	Veðsettar eignir til tryggingar á fjárfestingum A/F HEIM.....	23
2.6.3	Sjálfskuldarabyrgð til tryggingar á fjárfestingum A/F HEIM	24
2.6.4	Aðrir skilmálar seljandalánanna.....	25
2.7	Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar	26
2.8	Veðsetning eigna A/F HEIM	27
2.9	Fjármögnun og fjármögnunarheimildir A/F HEIM	27
2.10	Ráðstöfun á fjármunum A/F HEIM.....	27

2.11	Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	28
2.12	Dómsmál og gerðardómsmál	30
2.13	Stjórnarhættir A/F HEIM	30
2.14	Hlutfé og hluthafar	33
3	Upplýsingar um rekstraraðila	34
3.1	Almennar upplýsingar um rekstraraðila	34
3.2	Tilgangur A/F Rekstraraðila	36
3.3	Starfsemi.....	36
3.4	Stjórnarhættir A/F Rekstraraðila og stjórnendur	37
3.4.1	Stjórnarhættir A/F Rekstraraðila	37
3.4.2	Stjórn og stjórnendur	37
4	Upplýsingar um vörsluaðila.....	39
4.1	Almennar upplýsingar um vörsluaðilann.....	39
4.2	Hlutverk vörsluaðila	39
4.3	Peningaþvætti.....	40
5	Upplýsingar um Heimstaden.....	40
5.1	Almennar upplýsingar um Heimstaden.....	40
5.1.1	Leigugreiðslur	41
5.1.2	Lagalegt umhverfi Heimstaden	41
5.2	Starfsemi.....	41
5.3	Fjárhagsupplýsingar Heimstaden	41
5.4	Fasteignasafn Heimstaden	44
5.4.1	Viðhald.....	44
5.5	Stjórnarhættir og stjórnendur Heimstaden	45
5.6	Endurskoðendur Heimstaden	45
6	Tilkynning til fjárfesta	45
6.1	Gildistími og skjöl til sýnis	46
6.2	Skjöl felld inn með tilvísun	48
6.3	Upplýsingaskylda.....	48
6.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	48
6.5	Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar	48
6.6	Endurskoðandi A/F HEIM	49
6.6.1	Álit endurskoðanda A/F HEIM	49
6.7	Upplýsingar frá þriðja aðila	49
6.8	Yfirlýsing	50
6.8.1	Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra A/F Rekstraraðila	50
6.8.2	Yfirlýsingar forstjóra Heimstaden.....	50
6.9	Skilgreiningar	51
6.10	Skammstafanir og hugtök.....	52

1 Áhættupættir

A/F HEIM slhf., kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**A/F HEIM**“) er sérhæfður sjóður í skilningi laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, sem rekinn er af A/F Rekstraraðila ehf., kt. 660121-1370, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**A/F Rekstraraðili**“). Tilgangur A/F HEIM er fjárfestingarstarfsemi, nánar tiltekið kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 (hér eftir „**Heimstaden skuldabréfin**“), útgefnun af Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, Hlíðarsmára 15, 201 Kópavogur (hér eftir „**Heimstaden**“), sala Heimstaden skuldabréfanna til Heimstaden og lánveitingar til Heimstaden í tengslum við sölu Heimstaden skuldabréfanna, umsýsla vegna fyrrgreindra skuldabréfaviðskipta og lánveitinga til Heimstaden og önnur sú starfsemi sem rekin verður í eðlilegum tengslum við framangreint.

Til að fjármagna kaup á öllum skuldabréfum útgefnun í skuldabréfaflokknum HEIMA071225 gaf A/F HEIM út skuldabréfaflokkinn HEIM070826 (hér eftir „**HEIM26**“). Til að fjármagna kaup á öllum skuldabréfum útgefnun í skuldabréfaflokknum HEIMA071248 gaf A/F HEIM út skuldabréfaflokkinn HEIM071248 (hér eftir „**HEIM48**“). Til að fjármagna kaup á öllum skuldabréfum útgefnun í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 gaf A/F HEIM út skuldabréfaflokkinn HEIM100646 (hér eftir „**HEIM46**“). Öll skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIM26, HEIM48 og HEIM46 (hér eftir sameiginlega nefnd „**skuldabréfin**“), voru seld eigendum Heimstaden skuldabréfanna, sem allir voru fagfjárfestar í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti (skilgreiningu nú að finna í lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga). Fjallað er um skuldabréfaflokkana HEIM26, HEIM48, og HEIM46 í viðkomandi verðbréfalýsingum A/F HEIM, sem allar eru dagsettar 20. desember 2021. Um leið og A/F HEIM eignaðist Heimstaden skuldabréfin voru þau seld áfram til Heimstaden og eignaðist A/F HEIM í staðinn kröfur á hendur Heimstaden samkvæmt þremur (3) samningum um seljandalán (hér eftir sameiginlega „**seljandalánin**“), þar sem hvert seljandalánanna var notað til að greiða fyrir skuldabréf í samsvarandi flokki Heimstaden skuldabréfanna. Seljandalánunum er nánar lýst í kafla 2.6.1 „*Lánssamningar þar sem A/F HEIM er lánveitandi og Heimstaden er lántaki*“ í útgefandalýsingunni.

Áhættupáttur getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á A/F HEIM, hvort sem það er á rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættupættir geta haft áhrif á getu A/F HEIM til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa verðbréf útgefnun af A/F HEIM.

Afmörkun á áhættupáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er leitast við að kortleggja mikilvægustu áhættupætti í starfi A/F HEIM og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættupáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættupættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættupáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættupáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættupáttar verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættupáttar á A/F HEIM.

Áhættupættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem A/F HEIM er kunnugt um og sem að mati A/F HEIM geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Áhættupættirnir eru settir fram eftir alvarleika að mati A/F HEIM, þar sem mikilvægustu áhættupættirnir eru taldir upp fyrst, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á A/F HEIM og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist. A/F HEIM getur ekki metið líkur þess að tilteknir áhættupættir, sem hér er fjallað um, muni hafa áhrif á starfsemi A/F HEIM.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættupætti sem gætu haft áhrif á A/F HEIM í framtíðinni, því áhættupættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif á A/F HEIM síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættupættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að A/F HEIM geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra

þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

1.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, kaupmáttur og verðbólga hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi. Umfang starfsemi A/F HEIM er lítið og felst fyrst og fremst í því að halda utan um eignir hans, seljandalánin og veðréttindi sem standa þeim til tryggingar, svo þær standi undir skuldbindingum A/F HEIM.

Einu fjárfestingar A/F HEIM eru seljandalánin. Helstu vaxtaberandi skuldir A/F HEIM eru skulda-bréfin, útgefin af A/F HEIM, sem bera fasta vexti. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi bæði innanlands og erlendis t.d. verðbólga, vaxtastig og gengisþróun íslensku krónunnar geta því haft áhrif á verðmæti eigna og skulda A/F HEIM, getu Heimstaden til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart A/F HEIM og í framhaldinu getu A/F HEIM til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum skuldabréfaflokkana HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Nánar er fjallað um mótaðilaáhættu í kafla 1.3 „Mótaðilaáhætta“.

Efnahagshorfur á Íslandi og í heiminum öllum breyttust mjög snögglega til hins verra eftir því sem leið á fyrsta fjórðung 2020 í kjölfar þess að COVID-19-faraldurinn breiddist út um heimsbyggðina. Efnahagsáfall í kjölfar COVID-19 faraldursins hefur áhrif á ávöxtun á öllum mörkuðum heimsins og þar af leiðandi kunna sveiflur í ávöxtun á mörkuðum að hafa áhrif á greiðslugetu Heimstaden sem aftur hefur áhrif á A/F HEIM. Víðtækar aðgerðir til að hefta frekari útbreiðslu faraldursins, svo sem ferðatakmarkanir og takmarkanir á fjölda einstaklinga sem safnast mega saman, hafa á tímum lamað ýmsa starfsemi, en sérstaklega ferðapjónustu. Þótt mjög stór hluti fullorðinna einstaklinga á Íslandi og talsverður hluti erlendra ferðamanna, hafi þegar fengið bólusetningu, ríkir enn talsverð óvissa um þróun faraldursins og hvenær endanlega verður hægt að létta af öllum takmörkunum bæði innanlands og erlendis. Efnahagshorfur hér á landi og á heimsvísu næstu mánuði og misseri eru því verulega óvissar. Verg landsframleiðsla á Íslandi dróst saman um 6,5% á árinu 2020, skv. upplýsingum Hagstofu Íslands, og var atvinnuleysi hæst 12,8% í janúar 2021, skv. upplýsingum Vinnumálastofnunar. Útlit er hins vegar fyrir að efnahagslífið hafi byrjað að rétta úr kútnum eftir því sem bólusetningum miðaði áfram en eftir efnahagssamdrátt árið 2020 gerir þjóðhagsspá Hagstofu Íslands, frá því 30. nóvember 2021, ráð fyrir hagvexti upp á 5,3% árið 2022 en atvinnuleysi var komið niður í 4,9% í október 2021, samkvæmt tölfræði Vinnumálastofnunar. Ekki er útséð um endanleg áhrif faraldursins, en ef Covid-19 faraldurinn hefur neikvæð áhrif á getu Heimstaden til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart A/F HEIM samkvæmt seljandalánunum getur það haft veruleg neikvæð áhrif á getu A/F HEIM til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart fjárfestum. Sjá nánar kafla 1.2 „Lausafjár- og fjármögnunaráhætta“ og kafla 1.3.1 „Ytri áhættuþættir tengdir Heimstaden.“

1.2 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

A/F Rekstraraðili ber ekki ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM. A/F HEIM ber eitt ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem A/F HEIM tilheyrir, en þó ber ábyrgðaraðili, Viti fjárfestingafélag ehf., kt. 430709-1190 (hér eftir „ábyrgðaraðili“), jafnframt beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt 160. gr. hlutafélagalaga. Fjárskuldbinding A/F HEIM er vegna skuldabréfaútgáfu A/F HEIM, með auðkennum HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Eignum A/F HEIM, þ.e. seljandalánunum, er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Sú hætta er til staðar að A/F HEIM eigi ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Greiðslugeta A/F HEIM og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Heimstaden. Greiðsluferill seljandalánanna er sá sami og á skuldabréfaflokkunum HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Þannig er eitt seljandalán með sama höfuðstól og sama greiðsluferil og HEIM26 og er viðkomandi seljandalán veðsett til tryggingar skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt HEIM26. Eitt seljandalán hefur sama höfuðstól og sama greiðsluferil og HEIM48 og er viðkomandi seljandalán veðsett til tryggingar skuldbindingum A/F

HEIM samkvæmt HEIM48 og loks er eitt seljandalán sem hefur sama höfuðstól og sama greiðsluferil og HEIM46 og er viðkomandi seljandalán veðsett til tryggingar skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt HEIM46. Um veðréttindi yfir seljandalánunum vísast nánar til kafla 2.8 „*Veðsetning eigna A/F HEIM*“. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að Heimstaden standi við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM samkvæmt seljandalánunum. Ef Heimstaden, sem mótaðili A/F HEIM, stendur ekki við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM getur það haft veruleg neikvæð áhrif á getu A/F HEIM til að standa skil á skuldbindingum sínum.

1.3 Mótaðilaáhætta

Standi Heimstaden, sem í nánast eini mótaðili A/F HEIM, ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt seljandalánunum hefur það áhrif á tekjur A/F HEIM og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Sú staða getur komið upp að Heimstaden standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt seljandalánunum. Standi Heimstaden ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni, þar sem helstu eignir A/F HEIM, þ.e. seljandalánin, eru kröfur á Heimstaden.

Fjárfestingarheimildir A/F HEIM takmarkast við kaup á Heimstaden skuldabréfunum og sala Heimstaden skuldabréfanna til Heimstaden gegn því að Heimstaden undirgangist seljandalán sem endurspeglir viðkomandi skuldabréfaflokk. A/F HEIM er jafnframt heimilt að eiga laust fé, sem þá skal geymt á innlánsreikningi fjármálafyrirtækis. Fjárfestingar A/F HEIM í öðrum eignum eru óheimilar. A/F HEIM er óheimilt að nýta fjármuni sem það móttækur sem greiðslur vegna seljandalánanna til endurfjárfestingar og verða slíkir fjármunir einungis nýttir til endurgreiðslu á viðkomandi skuldabréfum. Lítil sem engin önnur starfsemi fer fram hjá A/F HEIM og eru seljandalánin helstu eignir hans. Til að fjármagna kaupin á Heimstaden skuldabréfunum gaf A/F HEIM út fyrrgreinda skuldabréfaflokka, HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Skuldabréfaflokkarnir eru hver um sig tryggðir með veði yfir viðkomandi seljandaláni en seljandalánin eru svo tryggð með veði, m.a. yfir tilteknum fasteignum. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „*Skuldabréfin*“ í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26, dagsettri 20. desember 2021, verðbréfalýsingu fyrir HEIM48, dagsettri 20. desember 2021 og í verðbréfalýsingu HEIM46, dagsettri 20. desember 2021. A/F HEIM leitaðist við að hafa skilmála og skilyrði í seljandalánunum þannig að greiðslufæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir skuldbindingum hans á skuldabréfunum.

Geta A/F HEIM til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum mun því alfarið verða háð greiðslum af seljandalánunum frá Heimstaden. Nánast öll mótaðilaáhætta A/F HEIM er því á höndum Heimstaden. Helstu áhættuþættir í rekstri Heimstaden felast í óvissu um virði fasteigna, greiðslugetu leigutaka og áskoranir í viðhaldsmálum. Sjá nánari umfjöllun um Heimstaden í kafla 5 „*Upplýsingar um Heimstaden*“.

1.3.1 Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun Heimstaden

Starfsemi Heimstaden er háð því að félagið geti fjármagnað rekstur þess og eignir. Heimstaden er háð leigutekjum frá leigutökum sínum til þess að standa undir rekstrarkostnaði, vöxtum og afborgunum af fjármögnun Heimstaden á hverjum tíma.

Aukin skuldsetning Heimstaden á hverjum tíma getur haft bein áhrif á getu félagsins til greiðslu afborgana og vaxta af fjármögnunarsamningum, arðgreiðslna, kaupa á eigin bréfum og fjárfestinga. Jafnframt er hætta á að of mikil skuldsetning Heimstaden fækki möguleikum þess til endurfjármögnunar, hafi neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör nýrrar fjármögnunar, hamli fjárfestingum og auki næmi fyrir aðstæðum í ytra umhverfi.

Fjármögnunaráhætta

Hætta er á því á hverjum tíma að Heimstaden hafi ekki aðgang að lánsfjármögnun til þess að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Áhættan er hvort tveggja fólgin í því að geta fjármagnað sig á ásættanlegum kjörum sem og að hafa aðgang að áframhaldandi fjármögnun þegar þess er óskað.

Vaxtaberandi skuldir Heimstaden eru að stærstum hluta langtímalán tekin hjá lánastofnunum. Að auki hefur Heimstaden gefið út veðskuldabréf til fjárfesta og undirgengist seljandalán gagnvart A/F HEIM vegna kaupa á öllum skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 auk HEIMA100646 sem teknir hafa verið úr viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Þann 30.6.2021 voru 57,1%% vaxtaberandi skulda samstæðunnar skuldir við lánastofnanir og 42,9% skuldir í dreifðri eigu fjárfesta. Eftir birtingu árshlutauppgjörs 2021, þ.e. þann 12. júlí 2021, keypti Heimstaden öll Heimstaden skuldabréfin og undirgekkst á móti seljandalánin gagnvart A/F HEIM. Í kjölfar þeirra viðskipta eru 30,9% vaxtaberandi skulda samstæðunnar skuldir við lánastofnanir, 42,4% við A/F HEIM og 26,7% skuldir í dreifðri eigu fjárfesta

Til að draga úr endurfjármögnunaráhættu stefnir Heimstaden að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun.

Heimstaden er enn tiltölulega ungt félag og hefur vaxið mikið frá stofnun árið 2015. Vöxtur Heimstaden hefur m.a. falið í sér yfirtökur á stórum eignasöfnum sem hafa samanstðið af eignum og félögum í misgóðum rekstri með mishagstæða fjármögnun. Það hefur tekið tíma fyrir stjórnendur Heimstaden að bæta rekstur þessara eignasafna og laga þau að rekstri og stefnu Heimstaden. Hluti af rekstri Heimstaden snýr að því að vinna jafnt og þétt að því að endurfjármagna skuldbindingar sínar þar sem hægt er að bæta lánskjör og þannig bæta rekstur félagsins.

Að ofangreindu virtu má segja að endurfjármögnunarpörf Heimstaden sé vegna láns á gjalddaga á næstu 12 mánuðum sem var að fjárhæð 1.057 m.kr. m.v. 30.6.2021.

Heimstaden hefur enn fremur fest kaup á 84 nýjum íbúðum á höfuðborgarsvæðinu sem koma til afhendingar á næstu 18 - 24 mánuðum.

Gangi áætlanir Heimstaden um fjármögnun og endurfjármögnun ekki eftir gæti það leitt til þess að Heimstaden hafi ekki fjárhagslegan styrk til að standa við allar skuldbindingar sínar, þ.m.t. samninga um kaup á nýjum eignum, og þyrfti þá að bregðast við með öðrum hætti t.d. sölu eigna.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum Heimstaden er til staðar að einhverju leyti. Skuldbindingar Heimstaden bera fasta óverðtryggða og verðtryggða vexti miðað við vísitölu neysluverðs. Vaxtabreytingar á markaði hafa aðallega áhrif á skammtímaskuldir Heimstaden en verðbólga hefur bein áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda Heimstaden. Leigugreiðslur frá leigutökum eiga að standa straum af lánnum og rekstrarkostnaði Heimstaden. Leiga til leigutaka er í langflestum tilvikum bundin vísitölu neysluverðs. Mikil verðbólga hefur því áhrif á leigutaka og getu þeirra til að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Vægi hvers leigutaka í heildartekjum Heimstaden er lítið, en ef verulegar breytingar í efnahagsumhverfi eiga sér stað, með þeim afleiðingum að kaupmáttur margra leigutaka rýrnar, og leigan hækkar, getur það haft áhrif á greiðslugetu leigutaka og hæfni þeirra til að standa í skilum við Heimstaden. Ef leigutakar standa ekki í skilum þá getur það haft áhrif á greiðslugetu Heimstaden og þar með getu Heimstaden til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM. Slík þróun getur haft veruleg neikvæð áhrif á fjárhag, sjóðstreymi og rekstur A/F HEIM.

Lausafjár- og vanskilaáhætta

Sú hætta er fyrir hendi að Heimstaden geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær falla til. Heimstaden fylgist vel með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta gert ráðstafanir um að endurgreiða eða semja um skuldir á gjalddaga. Almenn stefna Heimstaden til framtíðar er að hafa fjármögnun dreifða og afborgunarferil á skuldum samstæðunnar sem jafnastan til að lágmarka lausafjárahættu.

Aukin skuldsetning Heimstaden á hverjum tíma hefur bein áhrif á getu þess til arðgreiðslna, kaupa á eigin bréfum og fjárfestinga. Jafnframt er hætta á að of mikil skuldsetning Heimstaden dragi úr möguleikum þess til endurfjármögnunar, hafi neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör nýrrar fjármögnunar, hamli fjárfestingum og auki næmi fyrir aðstæðum í ytra umhverfi.

Kvaðir í lánasamningum

Lánasamningar og skuldaskjöl sem Heimstaden, og eftir atvikum dótturfélög þess, hafa undirgengist innihalda ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra skulda Heimstaden. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeir gengið að veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum, sem í tilfelli Heimstaden eru íbúðir í eignasafni þess. Þá eru til staðar ákvæði þar sem gjaldfelling á láni frá einum lánveitanda veitir sjálfkrafa heimild til annarra lánveitenda að gjaldfella þeirra lán. A/F HEIM vill í þessu samhengi sérstaklega benda á eftirtaldar kvaðir:

- Heimstaden hefur undirgengist fjárhagsleg skilyrði (a), (b) og (c) hér að neðan í tengslum við seljandalán sem nýtt voru til kaupa á tilteknum skuldabréfaflokkum Heimstaden, HEIMA071225 og HEIMA071248.
 - (a) Að eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir samstæðu Heimstaden og skal að lágmarki nema 25%.
 - (b) Á prófunardegi¹ skal lánaþekja ekki vera hærri en 70%.
 - (c) Á prófunardegi² skal vaxtaþekja frá síðasta prófunardegi ekki vera lægri en 1,5.
 - Heimstaden hefur undirgengist sérstakar kvaðir með seljandalánum sem nýtt voru til kaupa á tilteknum skuldabréfaflokkum Heimstaden, HEIMA071225 og HEIMA071248, af A/F HEIM, sem m.a. kveður á um að til viðbótar ofangreindu, þá skuli 25% eignasafns að lágmarki vera í Reykjavík, 40% í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. Seltjarnarnesi, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði eða Mosfellsbæ) og 35% utan höfuðborgarsvæðis, þ.e. á Akranesi, Akureyri, Suðurnesjum og Árborg, miðað við bókfært virði eignanna. Auk þess skulu allar veðsettar fasteignir skuli vera íbúðarhúsnæði. Óski Heimstaden eftir breytingu á veðsettum lykileignum, með því að tiltekna lykileignir, sem tilgreindar eru í fylgiskjali II við viðkomandi seljandalán, séu leystar úr veðböndum, þá skal ákvörðun um hvort heimila skuli breytingu borin undir atkvæði veðhafafundar og er áskilið samþykki 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Þá skuldbindur Heimstaden sig til að tryggja að Heimstaden og veðsalar veðsetji ekki leigutekjur þeirra fasteigna sem settar eru að veði samkvæmt tryggingarbréfum sem standa seljandalánunum til tryggingar.
 - Seljandalán sem Heimstaden nýtti til kaupa á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646, af A/F HEIM, felur í sér kvöð um að eiginfjárlutfall Heimstaden, án óefnislegra eigna, skuli á hverjum prófunardegi³ vera 20% eða hærri.
 - Sala fasteigna sem falla undir tryggingasafn skuldabréfaflokksins HEIMA100646 er háð því skilyrði að þær séu ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði viðkomandi eigna(r) samkvæmt verðmati óháðs aðila.
 - Heimstaden hefur undirgengist fjárhagsleg skilyrði (a) og (b) hér að neðan í tengslum við veðskuldabréf frá fjármálafyrirtæki.
 - (a) Eiginfjárlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skuli ekki vera lægra en 20% á líftíma skuldabréfsins.
 - (b) Sjóðstreymi (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjárumunum – greiddir skattar) síðastliðna 12 mánuði skal vera að lágmarki 20% hærri fjárhæð en samanlagðir greiddir vextir og samningsbundnar afborganir skulda.
- Skilyrðin skulu prófuð og reiknuð á kostnað A/F HEIM tvisvar á ári samhliða því að uppgjör Heimstaden eru send lánveitanda.

¹ 30. júní og 31. desember á hverju ári til lokagjaldanna þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2021

² 30. júní og 31. desember á hverju ári til lokagjaldanna þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2021

³ Fjármálakvöðin skal reiknast af Heimstaden tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörstigi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörstigi hins vegar.

- Heimstaden hefur veitt lánveitanda handveð í sérgreindum reikningi til tryggingar á láni sem upphaflega var tekið af dótturfélagi Heimstaden, Heimstaden IV ehf., sem var sameinað Heimstaden með samruna í ágúst 2021.
- Allar kröfur vegna leigusamninga um Baldursgötu 32 og 34 í Reykjavík eru veðsettar til tryggingar skuld samkvæmt veðskuldabréfi veittu af lánastofnun.

Veðsetning fasteigna Heimstaden

Heimstaden hefur veitt lánardrottnum sínum veð í nær öllum fasteignum sínum vegna fjármögnunar, þ.m.t. til A/F HEIM til tryggingar á skuldbindingum samkvæmt seljandalánunum. Undir ákvæðum samninga þar að lútandi hafa lánardrottnar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála fjármögnunarinnar. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu Heimstaden og framtíðarhorfur. A/F HEIM getur ekki að eigin frumkvæði gjaldfellt seljandalánin og gengið að veðrétti yfir viðkomandi fasteignum sem standa þeim til tryggingar, heldur þarf ákvörðun að vera tekin af tilteknu lágmarki kröfuhafa um gjaldfellingu skuldabréfanna, gjaldfellingu seljandalánanna og um að hefja fullnustuaðgerðir. Um trygginga-fyrirkomulagið er fjallað í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“ í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26, verðbréfalýsingu fyrir HEIM48 og í verðbréfalýsingu fyrir HEIM46, allar dagsettar 20. desember 2021.

1.3.2 Áhætta tengd tekjumyndun Heimstaden

Tekjumyndun, leigusamningar og leigutakar

Helstu tekjur Heimstaden eru leigutekjur og tekjur af sölu fasteigna. Um útleigu fasteigna gilda lög nr. 36/1994 um húsaleigu með síðari breytingum. Allir leigusamningar Heimstaden eru skriflegir og taka á réttindum og skyldum aðila. Algengast er að leigusamningar séu tímabundnir og leigutími sé tólf mánuðir í senn. Heimstaden býður þó upp á ótímabundna samninga sem þá eru með sex mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti en uppsagnarfrestur lengist skv. lögum í tólf mánuði hafi leigusamband aðila með ótímabundinn samning staðið lengur en eitt ár. Áhætta getur verið fólgin í tímalengd leigusamninga ef forsendur við gerð leigusamnings breytast á samningstíma sem ekki er unnt að breyta í leigusamningi. Með forsendubreytingu er átt við t.d. hækkun á fasteignagjöldum, aukið viðhald og þess háttar breytingar sem aukið geta kostnað leigusala vegna reksturs hins leigða. Leigusamningar Heimstaden eru langflestir verðtryggðir og í ótímabundnum leigusamningum áskilur Heimstaden sér rétt til að endurskoða leigu á 11 mánaða fresti, sem vegur upp á móti framangreindri áhættu.

Val á leigutökum Heimstaden er í höndum starfsmanna útleigusviðs Heimstaden þar sem starfa löggiltir leigumiðlarar. Mat á leigutökum fylgir fastmótuðu verklagi sem er endurskoðað reglulega. Áður en gengið er frá leigusamningi þurfa leigjendur annað hvort að reiða fram tryggingu sem er jöfn þriggja mánaða leigu eða útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni.

Heimstaden ber áhættu af vanefndum leigutaka á þeim skyldum sem þeir bera skv. leigusamningi. Ef neikvæð efnahagspróun leiðir til vaxandi atvinnuleysis meðal leigutaka er hættu á að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart Heimstaden. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.3.1 „Ytri áhættuþættir tengdir Heimstaden“. Ef leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift, skv. fyrirfram skilgreindu verklagi þar sem leigutökum er send innheimtuviðvörðun fimm dögum eftir eindaga. Komi síðar til uppsagnar tekur innheimtuferlið um mánuð frá eindaga til uppsagnar. Innheimtuferli sætir reglulegu mati af Heimstaden og er uppfært ef þess er þörf. Helstu vanefndir eru vanefnd á greiðslu leigu eða öðrum gjöldum skv. samningi, brot á umgengnisskyldum og spjöll á húsnæðinu. Spjöll á húsnæði í eigu Heimstaden geta leitt til kostnaðar við endurstandsetningu svo unnt sé að koma viðkomandi eign í útleiguhæft ástand að nýju. Í alvarlegri tilfellum gæti Heimstaden þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns við að ná yfirráðum yfir húseign í tengslum við vanefnd á leigusamningi. Slíkt ferli er tíma- og kostnaðarsamt og fer einungis fram að undangengnu innheimtuferli. Þrátt fyrir að leigutaka beri skv. samningi að greiða innheimtukostnað sem fylgir vanskilum getur komið til þess að innheimtu- og lögfræðikostnaður lendi á Heimstaden.

Ef leigutakar standa ekki við gerða samninga og ná ekki að standa skil á greiðslum til Heimstaden, getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Heimstaden, með þeim afleiðingum að Heimstaden geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM.

Leiguverð á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með íbúðahúsnæði hefur áhrif á rekstur Heimstaden. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars almennt framboð og eftirspurn íbúðahúsnæðis, byggingarkostnað, fasteignaverði, sköttum, verði og framboði lóða og launaþróunar á almennum vinnumarkaði. Ekki er hægt að ábyrgjast að þær forsendur sem Heimstaden leggur til grundvallar ákvörðunar um leiguverð haldist óbreyttar öllum stundum sem leitt gæti til lakari afkomu af eignasafni Heimstaden en reiknað var með. Lækkun leiguverðs á markaði getur veikt samningsstöðu Heimstaden gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð Heimstaden. Að sama skapi getur hækkun leiguverðs á markaði styrkt samningsstöðu Heimstaden og hækkað markaðsverð fasteigna.

Útleiga

Heimstaden stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út íbúðarhúsnæði sem laust er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi eign engum tekjum á sama tíma og Heimstaden þarf að greiða rekstrarkostnað vegna eignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Takist Heimstaden ekki að leigja eignir sínar út eða semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum hefði það áhrif á tekjur, afkomu og virði eigna Heimstaden. Rétt er þó í þessu samhengi að benda á að vægi hvernar eignar í eignasafninu er óverulegt. Ef hins vegar um væri að ræða margar eignir og langvarandi ástand gæti slíkt haft áhrif á tekjur Heimstaden, verðmæti eigna þess, og/eða getu þess til að standa við fjárhagslegar skuldbindingar sínar.

Mótaðila- og lánsáhætta

Heimstaden bera áhættu af fjárhagslegu tapi ef viðskiptamenn, þ.e. leigutakar eða mótaðilar í fjármálagerningum, standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar gagnvart Heimstaden eða ef tryggingar leigutaka nægja ekki til að mæta gjaldföllnum skuldbindingum þeirra og/eða öðrum kröfum þeim á hendur. Þann 30.6.2021 átti Heimstaden alls 1.628 íbúðir. Fjöldi gildra leigusamninga var 1.500. Eftir birtingu árshlutauppgjörs 2021, þ.e. þann 1.7.2021, bættust 26 íbúðir í eignasafni Heimstaden og er fjöldi íbúða í eigu Heimstaden því nú 1.654. Viðskiptakröfur Heimstaden eru að langmestu leyti leigugreiðslur frá fjölda leigutaka og vægi hvers þeirra því lítið. Aðrar skammtímakröfur Heimstaden eru að langmestu leyti ógreitt söliverð seldra fjárfestingareigna. Heimstaden telur áhættudreifingu viðskiptamanna vera innan ásættanlegra marka. Mestu mögulegu tapsáhættu Heimstaden vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra í árslok og má sjá sundurliðaða í töflu 1.3.1

	2021	2020
<i>Fjárhæðir eru í þús.kr.</i>	30.6	30.6.
Viðskiptakröfur	25.490	20.443
Handbært fé ⁴	841.544	1.151.106
Aðrar skammtímakröfur	436.991	664.703
Skuldabréfaeign	0	0

⁴ Handbært fé innifelur m.a. tryggingafé leigutaka sem er í vörslu félagsins en ekki eigu þess.

Tafla 1.3.1: Sundurlíðun krafna, staða í lok hvers fjárhagsárs

Sé reikningur fyrir leigu ekki greiddur innan 10 daga frá eindaga fer hann í milliinnheimtu. Viðskiptakröfur eru metnar á uppgjörssdegi og er niðurfærsla framkvæmd fyrir áætlaðri virðisrýrnun eftir því sem þörf er talin. Niðurfærsla samstæðunnar er annars vegar vegna einstakra viðskiptamanna og hins vegar almenn niðurfærsla sem byggir á reynslu samstæðunnar varðandi heimtur á sambærilegum kröfum.

Viðhald núverandi eigna Heimstaden er einn af stærstu kostnaðarliðum í rekstri Heimstaden, ásamt þjónustu við íbúa. Leigutakar greiða húsaleigu til Heimstaden. Heimstaden leitast við að viðhalda á hverjum tíma nægilegu lausafé til að standa straum af kostnaði tengdu almennu viðhaldi, bilunum og göllum. Heimstaden gerir ráð fyrir að á næstu árum muni viðhald vegna bilana og galla í fasteignum aukast. Sjá nánar umfjöllun um viðhald í kafla 5.4.1 „Viðhald“. Skortur á eftirliti með fasteignum og slæmt viðhald getur rýrt verðgildi fasteigna og leitt til enn frekari útlagðs kostnaðar við viðhald, en upphaflega var áætlað. Ef áætlanir um viðhaldskostnað fasteigna reynast ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Heimstaden og þá sérstaklega ef innstreymi í viðhaldssjóð er lægra en útstreymi. Hækkun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna getur haft áhrif á afkomu Heimstaden og þar með getu hans til að standa við sínar skuldbindingar gagnvart A/F HEIM.

Ekki er hægt að ábyrgjast að þær forsendur sem Heimstaden leggur til grundvallar ákvörðunar um framboð leiguhúsnæðis og ákvörðun um leiguverð haldist óbreyttar öllum stundum sem leitt gæti til lakari afkomu af eignasafni Heimstaden en reiknað var með. Lækkun leiguverðs á markaði getur veikt samningsstöðu Heimstaden gagnvart leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð Heimstaden. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Heimstaden og getu til að standa við skuldbindingar sínar. Að sama skapi getur hækkun íbúðarverðs á markaði styrkt samningsstöðu Heimstaden og aukið eftirspurn eftir leiguhúsnæði.

1.3.3 Áhætta tengd eignasafni Heimstaden

Verð íbúðarhúsnæðis og mat á fjárfestingaeignum

Heimstaden ber áhættu af þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis, hvort sem er vegna almennra efnahagsskilyrða, vaxtastigs, breytinga á fjármögnunarmöguleikum eða stefnumótandi aðgerða stjórnvalda. Virði íbúðarhúsnæðis, líkt og annars húsnæðis, tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis. Þannig er alþekkt að þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis sé mjög ólík eftir staðsetningu eignanna, hvort sem er milli einstakra hverfa á höfuðborgarsvæðinu eða á milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar.

Heimstaden metur gangvirði fasteigna (fjárfestingareigna) sinna tvisvar á ári, í árs- og hálfársuppgjöri sínu, og er matið unnið í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði. Við mat gangvirðis er byggt á söliverðum sambærilegra eigna á sambærilegum stað og er óháður aðili fenginn til að meta það auk þess sem litið er til upplýsinga um fasteignamat og fermetraverð sambærilegra eigna samkvæmt upplýsingum frá þjóðskrá. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum Heimstaden og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi.

A/F HEIM bendir á að til þess getur komið að gangvirði eignanna endurspegli ekki endursöluvirði þeirra á frjálsum markaði. Þetta er vegna þess að við mat á gangvirði skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðli er beitt tekjumatsaðferð sem felur í sér núvirðingu framtíðarsjóðstreymis (leigutekna) eignanna. Við verðlagningu fasteigna á almennum frjálsum fasteignamarkaði er verðlagning hins vegar mun háðari öðrum, eftir atvikum huglægum, þáttum. Að sama skapi bendir A/F HEIM á að samskonar munur getur verið á matsvirði eignanna og brunabótamati þeirra. Af framangreindu má ráða að til þess gæti komið að andvirði eignanna við sölu í tengslum við veðkall eða við útgreiðslu brunabóta væri lægra en sem nemur bókfærðu virði þeirra. A/F HEIM getur ekki ábyrgt að verðmæti eigna samstæðu Heimstaden sem lýst er í kafla 5.4 „Fasteignasafn Heimstaden“ í útgefandalýsingu þessari haldist óbreytt. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastaðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árs hlutareikninga

Heimstaden.

Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um verðmat íbúðarhúsnæðis og fasteignamarkaðinn fyrir íbúðarhúsnæði auk þeirrar virðismatsaðferðar sem beitt er og lýst er að hér að ofan áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum er tekin.

Viðhald, rekstur fasteigna, endurbætur og öryggismál

Heimstaden gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað eignasafnsins með það fyrir augum að tryggja sem best að verðmæti fasteigna Heimstaden sé við haldið. Hluta viðhalds er sinnt af starfsmönnum fasteignaumsjónar Heimstaden meðan öðrum þáttum, þ.m.t. ræstingum sameigna, garðyrkju og snjómokstri er útvistað til þriðja aðila skv. samningi. Leigjendur taka almennt við íbúðum nýmáluðum og ber almennt séð að skila húsnæðinu í sama ástandi. Að öðru leyti fer almennt um skiptingu viðhalds og skyldur leigutaka skv. IV. kafla húsaleigulaga. Ástand eigna er almennt séð gott en ekki er hægt að útiloka að innan eignasafnsins leynist gallar svo sem gengur og gerist með íbúðarhúsnæði almennt. Ekki er hægt að fullyrða að viðhalds- eða endurbóta-verkefnum sem Heimstaden tekst á hendur muni alltaf ljúka innan tilskilins framkvæmdatíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Margar ástæður geta legið að baki töfum eða auknum kostnaði og til þess gæti komið að Heimstaden þurfi að bæta leigutökum upp fyrir ónæði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna. Auk áhrifa á kostnað geta tafir haft áhrif á áætlað tekjustreymi Heimstaden af útleigu viðkomandi eigna(r).

Heimstaden leggur mikla áherslu á að öryggismál séu eins og best verður á kosið í öllum útleigðum íbúðum félagsins. Með því leitast Heimstaden við að koma í veg fyrir tjón eða slys sem rekja mætti til yfirsjónar eða vanrækslu Heimstaden og gæti bakað því skaðabótaskyldu. Heimstaden hefur útbúið ítarlega öryggishandbók, innleitt skriflega öryggisstefnu og skilgreint verklag við vinnu sem starfsfólki ber að kynna sér og fara að í einu og öllu. Heimstaden eru með húseigendatryggingar fyrir allar eignir sínar og eru skilmálar þeirra hefðbundnir. Vátryggjandi Heimstaden er Sjóvá hf.

Starfsmenn fasteignaumsjónar gera skoðun á hverri eign skv. skilgreindum lista áður en hún er afhent nýjum leigjanda. Leigjandi er viðstaddur skoðun, fær afhent fræðslufni um öryggismál og eldvarnir og hefur eftir það fjórar vikur til að gera athugasemdir og krefjast úrbóta. Allar íbúðir Heimstaden eru útbúnar slökkvitæki, eldvarnarteppi og reykskynjara og eru tækin endurnýjuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda. Leigjendur fá sjálfvirka áminningu um að skipta út rafhlöðum í reykskynjurum árlega.

Í einhverjum tilvikum kunna framkvæmdir sem ráðast þarf í að vera leyfisskyldar af hálfu byggingar- og skipulagsyfirvalda sem setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því sem vísu að leyfi fái fyrir þeim framkvæmdum sem Heimstaden hefur áform um hverju sinni.

Fjárfestingar og sala eigna

Kaup og sala íbúðarhúsnæðis er hluti af starfsemi Heimstaden á hverjum tíma hvort heldur stökum eignum, heilum byggingum eða öðrum fasteignafélögum. Markmiðið er að samsetning safnsins sé með þeim hætti að a.m.k. helmingur leigutekna Heimstaden sé tilkomin vegna eigna á höfuðborgarsvæðinu. Þá kys Heimstaden að eiga sem mest heilar íbúðablokkir eða stigaganga fremur en stakar eignir vegna hagræðis sem af því hlýst, þó slíkt sé ekki skilyrði.

Við kaup Heimstaden á íbúðarhúsnæði, þar með talið kaup á öðrum fasteignafélögum, er hætta á að upp komi atvik, ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eignar sem eru ekki í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Slíkt getur valdið lægri tekjum eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Áhersla Heimstaden í dag er að þjóna leigjendum á almennum markaði með áherslu á hagkvæm leigukjör, langtíma viðskiptasambönd og góða og lipra þjónustu. Með tímanum kann Heimstaden að sjá tækifæri í þjónustu við sértæka hópa leigjenda, dæmi um slíkt væru stúdentar eða eldri

borgarar en síðarnefndi hópurinn er hratt vaxandi lýðfræðilegur hópur. Slík stefnubreyting gæti kallað á kaup eigna sem væru sérlega hentugar þeim hópum, til dæmis hvað varðar staðsetningar, stærð og aðgengi svo dæmi séu tekin.

Við kaup og sölu er horft til staðsetningar, samsetningar, gæða og tekjumöguleika eignanna sem og hvernig viðkomandi eignir falla að núverandi eignasafni. Heimstaden mun leggja áherslu á að eiga heil fjölbýlishús og að geta boðið upp á litlar og hagkvæmar íbúðir í auknum mæli frá því sem nú er. Þá er stefnt að því að horft til framtíðar verði hlutur höfuðborgarsvæðisins í fasteignasafninu verði 60%, Reykjanes 25% og önnur svæði 15%.

Þrátt fyrir að Heimstaden leggi mikla vinnu í og vandi greiningu fjárfestingarkosta er ekki hægt að tryggja að fjárfestingarákvarðanir, hvort sem er kaup eða sala, verði ávallt farsælar fyrir félagið. Hætta er á að upp komi atvik, ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eignar sem eru ekki í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Slíkt getur valdið lægri tekjum eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Eignasamsetning

Eignasafn Heimstaden samanstendur af 1.654 íbúðum, m.v. 1.7.2021, og er um 50% þeirra staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Þrátt fyrir að Heimstaden telji dreifingu eignasafns síns góða er ekki hægt að fullyrða að staðsetning núverandi eða framtíðareigna verði á öllum tímum metin eftirsóknarverð af leigjendum. Komi til þess að eftirspurn eftir íbúðum Heimstaden á svæðum þar sem Heimstaden á mikilla hagsmuna að gæta dragist saman, til dæmis vegna minnkandi atvinnuumsvifa eða breytinga á skipulagi gæti slíkt aukið útleiguáhættu Heimstaden og lækkað markaðsleigu á þessum svæðum. Þrátt fyrir að eignasafn Heimstaden sé stórt og vægi hvernar íbúðar í því lítið þá er rétt að benda á að áhersla félagsins á að eiga heil fjölbýlishús, eða fjölda heilla fjölbýlishúsa, eins og í Bryggjuhverfi (110 Reykjavík), Vallahverfi (221 Hafnarfjörður) og Helgafellslandi (270 Mosfellsbær), geta ýkt þessi áhrif.

1.3.4 Áhætta tengd rekstri fasteigna Heimstaden

Heimstaden stendur frammi fyrir áhættu af ýmsu tagi vegna umsýslu fasteigna, þar með talið vegna hugsanlegra veikleika eða skorts á ferlum og kerfum eða hlítingu við innri og ytri reglur. Misbrestur á framangreindu gæti falið í sér fjárhagslegt tjón fyrir Heimstaden, aðgerðir af hálfu opinberra aðila gagnvart félaginu, neikvæð viðbrögð viðskiptavina Heimstaden og/eða tapað samkeppnisforskot. Ef áætlanir um rekstrarkostnað eru ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Heimstaden og getu Heimstaden til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM.

Þá ber að nefna mögulegar verktafir þar sem Heimstaden kaupa hvort tveggja tilbúna íbúðir, þ.e. á eftirmarkaði, sem og íbúðir sem Heimstaden lætur byggja sérstaklega fyrir sig og eru afhentar Heimstaden tilbúna til búsetu. Sú hætta er fyrir hendi að verktöf, til dæmis vegna veðurfars, slysa, mistaka, náttúruhamfara eða vanefnda byggingaraðila leiði til frestunar afhendingar á nýjum íbúðum. Þá getur töf stafað af því að byggingaraðili glímir við alvarlega manneklu í starfsemi sinni eða hefur lent í fjárhagsvandræðum. Dráttur á afhendingu íbúða sem Heimstaden hyggst leigja út myndi að öðru óbreyttu leiða til seinkunar á áætluðu tekjuflæði til félagsins. Við gjaldprot byggingarverktaka á Heimstaden á hættu að tapa útborgun sinni, að hluta eða öllu leyti. Verðbólguþot, t.d. í tengslum við sveiflur á gengisskráningu íslensku krónunnar, gæti hækkað verð til Heimstaden. Ekki er hægt að ábyrgjast að Heimstaden geti velt slíkri verðhækkun út í leiguverð án tafar, t.d. á tímum þar sem mikið framboð væri á leiguhúsnæði.

Allir samningar Heimstaden um kaup á fasteignum eru gerðir skv. lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Heimstaden leggur allt kapp á að vinna með traustum byggingaraðilum og fylgist Heimstaden vel með framvindu framkvæmda á byggingartímanum og dreifir greiðslum sínum í samræmi við hana.

1.3.5 Markaðsáhætta Heimstaden

Vaxtaáhætta

Heimstaden ber vaxtaáhöttu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Hækkun vaxta hefur neikvæð áhrif á vaxtakostnað og þar með fjárhagslega stöðu Heimstaden. Slík hækkun gæti til dæmis komið til vegna breytilegra vaxta eða í tengslum við heimilaða vaxtaendurskoðun lánveitenda, svo sem við endurfjármögnun. Þá getur hátt skuldsetningarhlutfall haft neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör. Afkoma fasteignafélaga líkt og Heimstaden er mjög næm fyrir vaxtabreytingum og geta breytingar á þeim leitt til nokkurra sveiflna í afkomu þeirra. Þá hefur vaxtastig einnig afgerandi áhrif á virðismat fasteigna Heimstaden þar sem ávöxtunarkrafa slíkra eigna ræðst af vaxtastigi. Hækkandi vextir myndu því hvort tveggja hafa áhrif á fjármögnunarkostnað Heimstaden sem og virðismat eigna þess.

Þann 30.6.2021 var stærsti hluti fjármögnunar Heimstaden eða 67% er verðtryggður með föstum vöxtum en eftirstandandi 33% er óverðtryggður með breytilegum vöxtum. Engar teljandi breytingar hafa átt sér stað frá birtingu árshlutauppgjörs og fram að dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

A/F HEIM getur ekki ábyrgst að fjármögnun á sambærilegum kjörum og Heimstaden nýtur nú muni standa Heimstaden til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að Heimstaden þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkunir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á fjárhagslega stöðu Heimstaden. Fjárskuldir samstæðunnar eru að stærstum hluta með verðtryggðum föstum vöxtum og eru ekki færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning.

Verðbólguáhætta

Verðtrygging leigutekna og skulda er almenn hjá Heimstaden og getur misræmi þar á haft áhrif á rekstur og efnahag Heimstaden. Nær allir leigusamningar Heimstaden eru verðtryggðir og uppreknast mánaðarlega. Mikil og langvarandi verðbólga eða öfgakennd verðbólguþróun rýra kaupmátt launa og gætu haft þau áhrif að leiguverð hækkar umfram greiðslugetu leigutaka. Í slíkum tilfellum þyrfti félagið annað hvort að segja upp samningum við leigutaka eða endursemjast um leiguverð. Ekki er sjálfgefið að endanlegar heildartekjur Heimstaden endurspegli öllum stundum skilmála um verðtryggingu vegna tapsáhættu gagnvart einstökum leigutökum.

Vert er í þessu samhengi að geta mögulegra verðbólguáhrifa gengisskráningar íslensku krónunnar en gengisskráning hefur mikil áhrif á verðlag í löndum sem eru jafn háð innflutningi nauðsynjavara og raunin er á Íslandi.

1.3.6 Ytri áhættuþættir tengdir Heimstaden

Áhætta tengd efnahagsumhverfinu

Þróun efnahagsmála á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, aðgengi að fjármagni og verðbólga hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Heimstaden og þar með á afkomu Heimstaden. Mikill óstöðugleiki í efnahagsmálum getur valdið brotthvarfi leigutaka. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi eru utan áhrifasviðs Heimstaden. Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst af umsvifum í hagkerfinu hverju sinni og þar með leiguverði og útleiguhlutföllum. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði Heimstaden. Vaxtalækkunir geta þrýst á aukna eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun leigutaka, en við útgáfu þessarar útgefandalýsingar eru vextir hér á landi tiltölulega lágir í sögulegu tilliti. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem Heimstaden og leigutakar þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka Heimstaden, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmum fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Neikvæð efnahagsþróun getur leitt til þess að leigutakar Heimstaden hafa ekki lengur efni á

mánaðarlegum greiðslum vegna t.d. hárrar verðbólgu, minnkandi ráðstöfunartekna, og lækkandi atvinnustígs. Fordæmalausar aðstæður hafa átt sér stað frá fyrsta ársfjórðungi 2020. Útbreiðsla COVID-19 faraldursins og viðbrögð stjórnvalda víða um heim hafa haft í för með sér verulega röskun á starfsemi fyrirtækja, þar á meðal hér á landi. Á meðal aðgerða sem yfirvöld víða um heim hafa gripið til til að hefta útbreiðslu veirunnar eru einangrun, sóttkví, fjarlægðarmörk samfélagsþegna, fjöldatakmarkanir á samkomum og mannamótum, ferðatakmarkanir og lokanir þjónustu sem ekki telst samfélagslega ómissandi. Þessar ráðstafanir hafa haft í för með sér mikla röskun á rekstri fyrirtækja sem sum hver hafa neyðst til að loka eða takmarka starfsemi sína um óákveðinn tíma. Þessar aðstæður hafa leitt til niðursveiflu í hagkerfinu og aukins atvinnuleysis. Talsverð óvissa er um þróun faraldursins og óljóst hver endanleg áhrif verða á fyrirtæki og einstaklinga og þar með talið atvinnuleysi í landinu.

Þann 24. mars 2020 kynnti Heimstaden kynnt úrræði fyrir þá sem upplifðu tímabundinn tekjumissi vegna COVID-19 faraldursins. Sú aðgerðaráætlun fól meðal annars í sér að bjóða upp á greiðslufrest sem miðaði við krónutölu lækkun tekna leigutaka (eftir skatt) og gat að hámarki orðið 50% af mánaðarleigu leigutakans. Um var að ræða tímabundið úrræði sem stóð leigutökum Heimstaden til boða til og með 1. júní 2020. Sjá nánar kafla 5.1.1 „Fordæmalausir tímar vegna COVID-19 faraldursins“. Sú áhætta er til staðar að staða COVID-19 faraldursins versni á ný og nauðsynlegt eða æskilegt reynist að bjóða leigutökum aftur upp á úrræði vegna COVID-19 faraldursins sem hugsanlega gæti skapað ójafnvægi í sjóðstreymi Heimstaden með þeim afleiðingum að Heimstaden nái ekki að standa við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM.

Stjórn mála umhverfi

Ákvarðanir stjórnvalda, sem meðal annars geta ráðist af áherslum þeirra stjórn mála flokka sem eru við völd á hverjum tíma eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Heimstaden. Heimstaden ber að fylgja mismunandi lögum og reglugerðum og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn mála umhverfinu á hverjum tíma.

Þar bera hæst ákvarðanir stjórnvalda varðandi skatta, fasteignamarkaðinn, svo sem fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanám svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. Einnig geta breytingar á lögum eða reglugerðum er varða samkeppnismál haft bein áhrif á Heimstaden en einnig óbein í gegnum áhrif á leigutaka. Það er ekki á færri A/F HEIM að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum útgefnum af A/F HEIM.

Lagalegt umhverfi og lagabreytingar

Heimstaden byggir starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfseminni. Engu að síður gilda um Heimstaden, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem Heimstaden ber að fylgja eru lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Ennfremur gilda um bókhald og reikningsskil Heimstaden lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi Heimstaden til lengri eða skemmri tíma. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar leiði til taps fyrir Heimstaden eða geti með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem t.d. lúta að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum þar sem Heimstaden á fasteignir gætu haft áhrif á Heimstaden. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett Heimstaden þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til stöðugleika og/eða aukningar á virði einhverra fasteigna Heimstaden og auknið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingarstaðla fasteigna gætu neytt Heimstaden til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu Heimstaden.

Við stækkun Heimstaden gæti á einhverjum tímapunkti komið til álita að samkeppnisyfirvöld takmarki kaup eða að kaup Heimstaden krefjist samþykkis Samkeppniseftirlitsins.

Heimstaden kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði Heimstaden óhagfelldir.

Um samninga Heimstaden gilda íslensk lög svo sem þau voru á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. A/F HEIM getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvæðana eftir þann tíma. Úrskurður dómsmála, breytingar á íslenskum lögum eða stjórnsýsluframkvæmd, jafnvel þó þær eigi sér stað eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar, geta leitt til óhagfelldra breytinga fyrir rekstur Heimstaden.

Ágreiningsmál og málaferli

Heimstaden er hvorki né hefur verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu Heimstaden eða arðsemi Heimstaden á undanförunum 12 mánuðum. A/F HEIM er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur, er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri leigufélaga. Heimstaden getur þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi. Slík fjárhagsleg áhætta er þó minniháttar þar sem leigutakar Heimstaden eru margir.

Skattaleg áhætta

Heimstaden er íslenskt einkahlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt (hér eftir „**tekjuskattslög**“). Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. fyrrgreind grein ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir Heimstaden. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu geta haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á hagnað Heimstaden. Breytingar sem hafa neikvæð áhrif á Heimstaden gætu t.d. dregið úr arðsemi Heimstaden og lækkað handbært fé frá rekstri.

Þrátt fyrir að uppfylla skilyrði þar að lútandi er Heimstaden ekki samskattað með dótturfélögum sem stendur. Þegar skilyrðum samsköttunar er ekki fullnægt geta Heimstaden og viðkomandi dótturfélög ekki notið mögulegs hagræðis sem í samsköttun felst en Heimstaden stefnir á að sækja um samsköttun með dótturfélögum sínum þegar skilyrði fyrir henni hafa verið uppfyllt og mat stjórnenda að það sé til hagsbóta fyrir samstæðuna.

Skattskyldar tekjur Heimstaden af starfsemi samstæðunnar eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum vaxtatekjur, arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga. Um leigutekjur í atvinnurækstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn. Leigutekjur af fasteignum (fjárfestingareignum) samstæðunnar eru bæði í móðurfélaginu og dótturfélögum. Ef hagnaður er í dótturfélögum og dótturfélagið er með óráðstafað eigið fé getur komið til arðgreiðslu til Heimstaden. Arðstekjur hlutafélaga, þ.m.t. einkahlutafélaga, eru skattskyldar tekjur, en þeim er heimilt að færa frádrátt jafnháan mótteknum arði sbr. 9. tölulið 31. gr. tekjuskattslaga, sem í reynd leiðir til þess að arðstekjur eru ekki skattlagðar hjá hlutafélögum. Samskonar frádráttur er hlutafélögum heimill á móti söluhagnaði hlutabréfa, þ.m.t. hluta í einkahlutafélagi. Ef Heimstaden seldi hluti í dótturfélagi sínu með hagnaði, væri söluhagnaðurinn skattskyldur, en heimilt væri að færa frádrátt á móti sem er jafnhár hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. tekjuskattslaga. Á móti hagnaði af sölu fyrnanlegra fasteigna er heimilt að flýtifyrna aðrar fyrnanlegar eignir. Hrökkvi fyrningargrunnur ekki til fullrar flýtifyrningar á söluári er heimilt að fresta yfir tvenn áramót tekjufærslu þess söluhagnaðar sem umfram er og flýtifyrna fyrnanlega eign sem aflað er innan þess tíma. Áður en til flýtifyrninga eða frestunar kemur skal þó jafnað yfirfæranlegt tap. Komi ekki til þess að frestuðum söluhagnaði verði

mætt með flýtyfyrningu tekjufærist söluhagnaðurinn með 10% álagi í lok frestunartímans.

A/F HEIM er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á Heimstaden sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. A/F HEIM getur ekki, frekar en önnur félög, útilokað að skattagögn Heimstaden verði einhvern tíma tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Samkvæmt 97. gr. tekjuskattslaga nær heimild til endurákvörðunar skatts vegna tekna og eigna til síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Heimstaden og skattyfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan Heimstaden í skattalegu tilliti. A/F HEIM telur að Heimstaden uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattyfirvöld geri kröfur á hendur Heimstaden vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

Áhætta af óvæntum utanaðkomandi atburðum

Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda Heimstaden og breytingar á fasteignamarkaði geta leitt til þess að Heimstaden sitji með ótekjuberandi eignir í fasteignasafni sínu. Ytri þættir geta einnig skert getu leigutaka til að standa í skilum við skuldbindingar sínar gagnvart Heimstaden og þar með getu Heimstaden til að standa í skilum við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda A/F HEIM og Heimstaden

1.4 Markaðsáhætta

Samkvæmt fjárfestingarheimildum A/F HEIM takmarkast fjárfestingar við skuldaskjöl útgefin af einum tilteknum mótaðila með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, á Reykjanesi og Akureyri. Markaðsáhætta A/F HEIM felst í því að verð verðbréfa og annarra skuldaskjala sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka verðbréfa eða skuldaskjala sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði verðbréfanna/skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði verðbréfanna/ skuldaskjalanna. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

1.5 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Samkvæmt fjárfestingarstefnu A/F HEIM eiga skuldabréf eða eftir atvikum lánssamningar við Heimstaden að vera verðtryggð með föstum vöxtum og skulu ákvæði skuldaskjalanna vera þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efnendum A/F HEIM á skuldabréfum sem hann kann að gefa út sem og viðbótarálagi til að standa straum af rekstrarkostnaði hans. Vaxtaberandi skuldir A/F HEIM eru vegna skuldabréfaútgáfu A/F HEIM, sem er á föstum vöxtum. Vaxtaberandi eignir A/F HEIM eru vegna langtímakröfu A/F HEIM á Heimstaden, sem er á sömu kjörum og viðkomandi skuldabréfaútgáfa. Vaxtaáhætta er því ekki mikil.

1.6 Verðtryggingaráhætta

Skuldir A/F HEIM eru skuldabréf útgefin af A/F HEIM og eru þau verðtryggð miðað við vísitölu neysliverðs. Langtímakrafa A/F HEIM á Heimstaden er einnig verðtryggð og á sömu kjörum og skuldabréfin, að teknu tilliti til umsýslupóknunar. Lítil verðtryggingaráhætta er því til staðar hjá A/F HEIM.

1.7 Rekstraráhætta

Daglegur rekstur hjá A/F HEIM er afar lítil að umsvifum og er samkvæmt rekstrarsamningi þar að

lútandi, dags. 22. júní 2021, í höndum A/F Rekstraraðila. Áhætta í rekstri er því fyrst og fremst tengd greiðsluflæði skuldabréfa. Einnig er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá A/F Rekstraraðila, vegna mótaðila að fjárfestingum eða að reglum A/F HEIM sé ekki framfylgt.

1.7.1 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan A/F HEIM nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Enginn starfsmaður starfar hjá A/F HEIM. Sjóðstjóri sér um starfsemina, og er hann starfsmaður Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Arctica Finance**“). Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun A/F HEIM sé einfaldur er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum A/F HEIM geti haft áhrif á hann. Þetta á við um starfsmenn A/F Rekstraraðila, sjóðsstjóra og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá Arctica Finance.

1.7.2 Lagaleg áhætta og pólitísk áhætta

A/F HEIM er sérhæfður sjóður í rekstri A/F Rekstraraðila, í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt XI. kafla laganna hefur Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) eftirlit með rekstraraðilum sérhæfðra sjóða og þar með að sjóðarekstur þeirra sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar útgefandalýsing þessi var birt. Lög, reglugerðir og reglur sem gilda um skuldabréfin og starfsemi A/F HEIM geta tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna og hafa áhrif á A/F HEIM og fjárfesta. A/F HEIM getur ekki eðli máls samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana.

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland og mun A/F HEIM m.a. lúta ákvæðum laga nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Einkum ber þar að nefna kafla II. um reglulegar upplýsingar A/F HEIM, IV. kafla um aðrar skyldur A/F HEIM um veitingu upplýsinga. Þá ber einnig að tilgreina lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, einkum hvað varðar verðmyndum á skipulegum markaði, innherjaupplýsingar og viðskipti innherja. Þá munu gilda um A/F HEIM reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvikog Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefna af Nasdaq Iceland svo sem í gildi eru á hverjum tíma.

Lánssamningar sem A/F HEIM er aðili að, þ.e. seljandalánin, geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir A/F HEIM.

Breytingar á lögum, reglum, og stjórnarsýslufrákvæmd t.d. sköttum, eftirliti gætu haft jákvæð eða neikvæð áhrif á A/F HEIM.

1.7.3 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Þar sem A/F HEIM var ekki stofnað fyrr en 10. febrúar 2021 liggja ekki fyrir ársreikningar A/F HEIM. Ársreikningar- og árshlutareikningar A/F HEIM verða endurskoðaðir og kannaðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Við gerð reikninganna er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni.

1.7.4 Útvistaráhætta

Útvistaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna A/F HEIM til þriðja aðila eða að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Ábyrgðaraðili A/F HEIM, sbr. 2. mgr. 160. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, er Viti fjárfestingafélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Samkvæmt samþykktum A/F HEIM gegnir ábyrgðaraðili hlutverki stjórnar A/F HEIM. Í samræmi við

19. gr. samþykkt A/F HEIM hefur ábyrgðaraðili, í hlutverki sínu sem stjórn A/F HEIM, tilnefnt A/F Rekstraraðila sem rekstraraðila A/F HEIM og hefur verður gerður rekstrarsamningur, dagsettur 22. júní 2021, á milli A/F HEIM og A/F Rekstraraðila þar að lútandi. A/F Rekstraraðili og Arctica Finance hafa gert með sér samning, dagsettur 22. júní 2021, þar sem A/F Rekstraraðili útvistar til Arctica Finance m.a. daglegum rekstri, markaðssetningu og sölu skuldabréfanna, upplýsingagjöf til kauphallar, eignastýringu, milliganga um greiðslu reikninga og að bókhaldi og innri endurskoðun sjóðsins sé sinnt, útreikning á innlausnarvirði/gengi hluta, sbr. gr. 8.2 í reglum A/F HEIM, verðmat eigna, sbr. gr. 8.3 í reglum A/F HEIM, regluvarsla og peningaþvættisvarnir, gagnavarsla o.fl. Áhættustýringu A/F HEIM er hins vegar ekki útvistað til Arctica Finance.

Þá hefur A/F Rekstraraðili m.a. gert samning um vörslu- og sjóðþjónustu allra sjóða í rekstri A/F Rekstraraðila, þ.m.t. A/F HEIM, dagsettur 19. maí 2021, við T Plús (sem skilgreindur er hér að neðan). Sjá nánar umfjöllun í kafla 4.2 „Hlutverk vörsluaðila“. Ekki er hægt að útiloka að A/F HEIM kunnir að verða fyrir tjóni vegna útvistarverkefna A/F HEIM til þriðja aðila.

1.7.5 Áhætta tengd félagiformi A/F HEIM

A/F HEIM er samlagshlutafélag. Í samlagshlutafélögum bera einn eða fleiri aðilar beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutfé í A/F HEIM. Vegna þeirra beinu og ótakmörkuðu ábyrgðar sem félagaform samlagshlutafélaga bera með sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að A/F HEIM eða ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili A/F HEIM er Viti fjárfestingafélag ehf. Ábyrgðaraðili er einkahlutafélag og felst sú áhætta í því félagiformi, fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af A/F HEIM, að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, sem nemur hlutfjárframlagi þeirra.

1.7.6 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi A/F HEIM og getu til þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi A/F HEIM tjóni.

1.7.7 Orðsporsáhætta

Ekki er hægt að útiloka að slæm umfjöllun um A/F HEIM, Arctica Finance eða A/F Rekstraraðila valdi A/F HEIM fjárhagslegu tjóni. Rangar ákvarðanir í starfsemi A/F HEIM eða ef A/F HEIM eða aðilar honum tengdum fara ekki eftir lögum og reglum eru dæmi um orsakir neikvæðrar umfjöllunar. A/F HEIM starfar ekki á neytendamarkaði og er ekki með eiginlega viðskiptavinum. Orðsporsáhætta A/F HEIM er einkum gagnvart fjárfestum sem hafa fjárfest í skuldabréfum útgefnum af A/F HEIM og getur t.d. skapast af því að A/F HEIM uppfylli ekki þær kröfur sem fjárfestar gera varðandi upplýsingagjöf eða fari ekki að lögum og reglum sem gilda um A/F HEIM.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	A/F HEIM slhf.
Kennitala:	490321-0120
Lögheimili:	Katrínartún 2, 105 Reykjavík
Félagaform:	Samlagshlutafélag, sbr. XX. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög

Rekstraraðili A/F HEIM:	A/F Rekstraraðili ehf., kt. 660121-1370, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík er rekstraraðili sérhæfðra sjóða sbr. 7. gr. laga nr. 45/2020.
Ábyrgðaraðili A/F HEIM:	Viti fjárfestingafélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Stofndagur:	10.02.2021
Símanúmer A/F HEIM:	(+354) 843 9005
Vefsíða:	https://www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/um/ ⁵
LEI númer:	5493001NLNGNT9E57M18

Sérhæfði sjóðurinn A/F HEIM var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að kaupa skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646, útgefnum af Heimstaden og til að selja þau til Heimstaden gegn því að Heimstaden undirgengist seljandalánin og tryggði þau með sömu tryggingarréttindum og stóðu framangreindum skuldabréfaflokkum til tryggingar. Daglegur rekstur er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum A/F Rekstraraðila. Rekstur A/F HEIM takmarkast nú við umsjón með eignum og skuldum hans.

Um A/F HEIM og A/F Rekstraraðila gilda reglur laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt reglum sínum er A/F HEIM eingöngu markaðssett til fagfjárfesta. A/F HEIM er í formi samlagshlutafélags, sbr. XX. kafli laga nr. 2/1995 um hlutafélög (hér eftir „**hlutafélagalög**“).

A/F HEIM er rekið af A/F Rekstraraðila. Ábyrgðaraðili A/F HEIM, sbr. 2. mgr. 160. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, er Viti fjárfestingafélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Samkvæmt samþykktum A/F HEIM gegnir ábyrgðaraðilinn hlutverki stjórnar A/F HEIM.

Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, og samkvæmt XI. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, er A/F Rekstraraðili undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

2.2 Breytingar á reglum A/F HEIM

Stjórn A/F HEIM getur, samkvæmt grein 10.3 í reglum A/F HEIM, breytt reglunum hvenær sem er, en gildistaka breytinga, sem haft geta neikvæð áhrif á getu A/F HEIM til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum, er háð samþykki eigenda skuldabréfanna sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af kröfum skuldabréfanna. Þrátt fyrir framangreint, skal A/F HEIM ávallt heimilt, án samþykkis skuldabréfaeigenda, að breyta reglunum og gera aðrar þær breytingar varðandi A/F HEIM, sem nauðsynlegar kunna að verða til tryggja hlítu við lög, reglugerðir og kröfur Fjármálaeftirlitsins á hverjum tíma, þ.m.t. svo að A/F HEIM og A/F Rekstraraðili uppfylli kröfur sem gerðar eru til þeirra sem óska eftir starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða á grundvelli laga nr.

⁵ Upplýsingar af vefsvæði útgefanda eru ekki hluti lýsingar nema þær upplýsingar séu sérstaklega felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

2.3 Rekstrartími, innlausn og slit

Rekstrartími A/F HEIM er ótiltekinn en fjallað er um slit hans í 9. grein reglna hans. Svo lengi sem skuldabréfin hafa ekki verið greidd upp að fullu, er hvers konar samruni eða sameining A/F HEIM við annan sjóð eða félag óheimil, nema með samþykki þeirra eigenda skuldabréfanna sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skuldabréfunum. Svo lengi sem skuldabréfin hafa ekki verið greidd upp að fullu, er óheimilt að slíta A/F HEIM, nema með samþykki þeirra eigenda skuldabréfanna sem eiga samanlagt 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skuldabréfunum. Hluthafar taka ákvörðun um slit A/F HEIM, að fengnu tilskyldu samþykki samkvæmt framangreindu, og gætu ástæður vegna þess t.d. verið að stærð sjóðsins réttlæti ekki rekstur hans eða ef hagsmunir eigenda skuldabréfanna séu best varðir með slitum. Í tilfalli slita skal eignum komið í verð og söluandvirði að teknu tilliti til kostnaðar og uppgjóri gagnvart kröfuhöfum A/F HEIM, þ.m.t. eigendum skuldabréfanna, skipt milli hluthafa í hlutfalli við eign þeirra í A/F HEIM. Tilkynna skal um slit A/F HEIM bréflaga til eigenda skuldabréfa og skal tilgreina skilmála slita og dagsetningu slitanna. Að öðru leyti skal fara að ákvæðum laga.

Hlutir A/F HEIM eru ekki innlausnarskyldir að kröfu hluthafa. Ekki er heimilt að innleysa hluti fyrr en A/F HEIM hefur að fullu staðið skil á öllum öðrum skuldbindingum sínum, þ.m.t. á grundvelli skuldabréfanna, samkvæmt grein 7.4 í reglum A/F HEIM.

2.4 Skattamál

A/F HEIM er samlagshlutafélag heimilisfast á Íslandi, sem hefur sjálfstæða skattaðild, og ber því ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi. Uppruni vaxtatekna af skuldabréfunum er á Íslandi og eru vaxtatekjurnar því skattskyldar hér á landi eftir íslenskum lögum, hvort heldur rétthafi vaxtanna er heimilisfastur á Íslandi eða utan þess. Undanþegin eru þó erlend ríki, alþjóðastofnanir og opinberir aðilar sem undanþegnir eru skattskyldu eru í heimaríki sínu. Tvísköttunarsamningar sem íslenska ríkið hefur gert við önnur ríki takmarka skattlagningarrétt Íslands á vöxtum sem falla til rétthafa í viðkomandi ríki, ýmist þannig að ekki skuli koma til skattlagningar á Íslandi eða að skattlagning hér skuli nema lægra hlutfalli en íslensk lög mæla fyrir um.

2.5 Markmið og fjárfestingarstefna

Samkvæmt grein 2.1 í reglum A/F HEIM eru markmið hans:

- Að gefa út skuldabréf í þremur mismunandi flokkum skuldabréfa, sem hver um sig verður tekinn til viðskipta í kauphöllinni, Nasdaq Iceland (þ.e. skuldabréfin), þar sem hver flokkur skuldabréfanna endurspeglar einn af skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 (þ.e. Heimstaden skuldabréfin), ef fráskilinn er HEIMA071225 og HEIM26 þar sem greiðsluflæðið er örlítið breytt, sjá nánar kafla 2.2 „Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin“ í verðbréfalýsingu A/F HEIM fyrir skuldabréfaflokkinn HEIM26, dags. 20. desember 2021.
- Að fjárfesta í öllum Heimstaden skuldabréfunum og greiða fyrir þau með viðeigandi skuldabréfum.
- Að selja Heimstaden skuldabréfin til Heimstaden gegn því að Heimstaden undirgangist þrjá mismunandi samninga um seljandalán, eitt seljandalán fyrir hvern flokk Heimstaden skuldabréfanna, gagnvart A/F HEIM (þ.e. seljandalánin).
- Að annast umsýslu varðandi innheimtu seljandalánanna og efndum á skuldabréfunum þar til seljandalánin hafa verið innheimt að fullu og skuldbindingar A/F HEIM á grundvelli skuldabréfanna hafa verið greiddar að fullu.

Samkvæmt grein 2.2 í reglum A/F HEIM heimilar fjárfestingarstefna hans því að:

- Að kaupa öll Heimstaden skuldabréfin.
- Að selja öll Heimstaden skuldabréfin til Heimstaden á sama verði og þau voru keypt á, gegn greiðslu af hálfu Heimstaden með viðkomandi seljandalánunum.

Geta A/F HEIM til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum mun því alfarið verða háð greiðslum af seljandalánunum frá Heimstaden. A/F HEIM er jafnframt heimilt að eiga laust fé, sem þá skal geymt á innlánsreikningi fjármálafyrirtækis. Fjárfestingar A/F HEIM í öðrum eignum eru óheimilar.

A/F HEIM er óheimilt að nýta fjármuni sem hann móttækur sem greiðslur vegna seljandalánanna til endurfjárfestingar og verða slíkir fjármunir einungis nýttir til endurgreiðslu á viðkomandi skuldabréfum.

Þá er A/F HEIM heimilt að kaupa þjónustu sérfræðinga, s.s. lögmanna og endurskoðenda, eftir því sem A/F Rekstraraðili telur þörf á, enda skerði kaup á slíkri þjónustu ekki getu A/F HEIM til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum.

2.6 Fjárfestingar A/F HEIM

2.6.1 Lánessamningar þar sem A/F HEIM er lánveitandi og Heimstaden er lántaki

Á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar eru eignir A/F HEIM kröfur samkvæmt lánessamningum með föstum tekjum. Um er að ræða seljandalánin, þrjá lánessamninga þar sem Heimstaden er lántaki, en þeir eru eftirfarandi:

- lánessamningur dags. 12. júlí 2021, upphaflega að fjárhæð kr. 4.814.469.913, uppreiknaðar eftirstöðvar 30.9.2021 með verðbótum og áföllnum vöxtum kr. 4.843.345.784 („**HEIM26 seljandalánið**“), sem nýtt var til kaupa Heimstaden á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225;
- lánessamningur dags. 12. júlí 2021, upphaflega að fjárhæð kr. 6.223.862.700, uppreiknaðar eftirstöðvar 30.9.2021 með verðbótum og áföllnum vöxtum kr. 6.263.872.946 („**HEIM48 seljandalánið**“), sem nýtt var til kaupa Heimstaden á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071248; og
- lánessamningur dags. 12. júlí 2021, upphaflega að fjárhæð kr. 1.339.826.496, uppreiknaðar eftirstöðvar 30.9.2021 með verðbótum og áföllnum vöxtum kr. 1.361.503.975 („**HEIM46 seljandalánið**“), sem nýtt var til kaupa Heimstaden á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646.

Seljandalánin eru 100% af eignum A/F HEIM, miðað við stöðu eigna í árshlutareikningi 2021. Sjá nánar kafla 2.11 „*Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum*“ í útgefandalýsingu þessari.

HEIM26 seljandalánið

HEIM26 seljandalánið er til 5 ára, og á að endurgreiða með 61 greiðslu á eins mánaða fresti þannig að á fyrstu 60 gjalddögum skal greiðsla höfuðstóls vera með jafngreiðsluáðferð (e. annuity) til 28 ára með 60 greiðslum á eins mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 7.8.2021. Á lokagjalddaga þann 7.8.2026 eða á 61. gjalddaga lánsins, greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, áfallinna vaxta og verðbóta.

Lánessamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluserðs m.v. grunnvísitöluna 501,87667 og ber 3,20% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Heimstaden jafnframt að greiða lántökugjald sem nemur kr. 37.653.967, umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu skuldar Heimstaden samkvæmt lánessamningnum í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir en þóknunin er innheimt hálfárslega í fyrsta sinn þann 31. desember 2021. Þá ber Heimstaden að greiða fasta þóknun fyrir alla vinnu lánveitanda í tengslum við sérhverja breytingu á tryggingarbréfum og þinglýsingu og varðveislu gagna vegna slíkra breytinga, sem gerð er í

tengslum við hvert veðsett fastanúmer á 30 daga tímabili skal vera 65.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir hvert tryggingarbréf. Séu fleiri en eitt fastanúmer á hverju tryggingarbréfi þá greiðist 45.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir 2. – 3. fastanúmerið, en 30.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir hvert fastanúmer eftir það. Þóknunin er óháð því hvort slík þjónusta náí til eins liðar eða fleiri undir ofangreindum verkliðum. Ef gerðar eru breytingar á öllum útistandandi tryggingarbréfum í viðkomandi veðsafni á hverjum tíma skal Heimstaden greiða A/F HEIM þóknun að fjárhæð 30.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir hvert fastanúmer í viðkomandi veðsafni. Öll önnur vinna lánveitanda í tengslum við umsýslu varðandi veðsamning og tryggingarbréf skal greidd á tímagjaldi sem skal taka mið af gjaldskrá LEX ehf. á hverjum tíma með 10% afslætti.

Heimstaden skuldbindur sig jafnframt til að tryggja skaðleysi A/F HEIM vegna alls beins tjóns, krafna, málaferla, kostnaðar, útgjalda, sekta, lögfræði- og annars sérfræðikostnaðar og þóknana, sem A/F HEIM verður fyrir eða þarf að greiða og sem beint eða óbeint stofnast til í tengslum við rétt A/F HEIM samkvæmt lánsamningnum, þ.m.t. tjón sem leiðir beint af vanefndum Heimstaden á sínum skuldbindingum gagnvart þriðja aðila sem leiðir beint af vanefndum Heimstaden samkvæmt lánsamningnum, enda hafi A/F HEIM efnt skyldur sínar samkvæmt lánsamningnum.

Samkvæmt skilmálum lánsamningsins er Heimstaden heimilt að umframgreiða lánið að hluta eða öllu leyti frá og með 7.1.2024 án umframgreiðslugjalds.

Skilmálar HEIM26 seljandalánsins og skuldabréfaflokksins HEIM26 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins HEIM26 endurspeglar sjóðstreymi HEIM26 seljandalánsins, fyrir utan umsýsluþóknunina.

HEIM48 seljandalánið

HEIM48 seljandalánið er til 37 ára, og á að endurgreiða með jafngreiðsluaðferð (e. annuity). Höfuðstóll verður því endurgreiddur með 329 jöfnum greiðslum á eins mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 7.8.2021.

Lánsamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluserðs m.v. grunnvísitöluna 501,87667 og ber 3,65% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánsamningsins þarf Heimstaden jafnframt að greiða lántökugjald sem nemur kr. 125.286.357, umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu skuldar Heimstaden samkvæmt lánsamningnum í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir en þóknunin er innheimt hálfárslega í fyrsta sinn þann 31. desember 2021. Þá ber Heimstaden að greiða sömu þóknunir og tryggja skaðleysi líkt og í HEIM26 seljandaláningu.

Samkvæmt skilmálum lánsamningsins er Heimstaden heimilt að umframgreiða lánið að hluta eða öllu leyti. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt:

— Umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi tímabilum:

- Fyrsta umframgreiðslutímabil: 7.12.2028-7.11.2032
- Annað umframgreiðslutímabil: 7.12.2032-7.11.2037
- Þriðja umframgreiðslutímabil: 7.12.2037-7.12.2048

— Heimstaden skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er breytilegt á eftirfarandi hátt:

- Á 1. umframgreiðslutímabili: 1,0%
- Á 2. umframgreiðslutímabili: 0,5%
- Á 3. umframgreiðslutímabili: 0,0%.

Skilmálar HEIM48 seljandalánsins og skuldabréfaflokksins HEIM48 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins HEIM48 endurspeglar sjóðstreymi HEIM48 seljandalánsins, fyrir utan umsýsluþóknunina.

HEIM46 seljandalánið

HEIM46 seljandalánið er til 25 ára, og á að endurgreiða með 50 jöfnum greiðslum (annuity) í fyrsta sinn 10.12.2021 og á sex mánaða fresti þar á eftir á 10. degi mánaðarins. Lokagjalddagi lánsins er 10. júní 2046 en þá skulu allar eftirstöðvar, ásamt áföllnum en ógreiddum vöxtum, falla í gjalddaga.

Lánssamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysliverðs m.v. grunnvísitöluna 501,87667 og ber 3,90% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins þarf Heimstaden jafnframt að greiða lántökugjald sem nemur kr. 19.188.994, umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu skuldar Heimstaden samkvæmt lánssamningnum í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir en þóknunin er innheimt hálfárslega í fyrsta sinn þann 31. desember 2021. Þá ber Heimstaden að greiða sömu þóknunir og tryggja skaðleysi líkt og í HEIM26 seljandaláninu.

Fram til 10. júní 2026 er Heimstaden óheimilt að greiða upp lánið. Frá og með 10. júní 2026 er Heimstaden heimilt að greiða lánið upp, að hluta eða öllu leyti, og skal Heimstaden þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindri uppgreiðsluheimild skal fara fram á gjalddögum. Við uppgreiðslu lánsins að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól lánsins, m.v. vísitölu neysliverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.

Skilmálar HEIM46 seljandalánsins og skuldabréfaflokksins HEIM46 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins HEIM46 endurspeglar sjóðstreymi HEIM46 seljandalánsins, fyrir utan umsýsluþóknunina.

2.6.2 Veðsettar eignir til tryggingar á fjárfestingum A/F HEIM

Á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar hefur Heimstaden gefið út 8 tryggingabréf með veðum í 571 fasteign, samtals 51.676 fermetra til tryggingar á seljandalánunum. Allar veðsettar fasteignir Heimstaden eru íbúðarhúsnæði. Samanlagt fasteignamat þessara fasteigna 2021 er um 20.973.250.000 kr. og bókfært virði m.v. 30. júní 2021 er 20.279.157.063 kr.

Til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu gaf Heimstaden út þrjú tryggingabréf, öll dagsett 7. júlí 2021, hvert að fjárhæð kr. 20.210.531.987, sem þinglýst var á 2. veðrétti með uppfærslurétti á tiltekna fasteignir. Um er að ræða í fyrsta lagi 302 fasteignir á Höfuðborgarsvæðinu eða um 25.388 fermetrar. Fasteignir sem um ræðir eru Boðaping 20, Eskivellir 13, Gerplustræti 1-5, Jörfagrund 23, 25 og 27, Lindargötu 28, Smyrilshlíð 4 og 10, Tangabryggju 2, 4A, 4B, 6 og 10, Vefarastræti 24-26 og 28-30. Í öðru lagi er um að ræða 195 fasteignir á Suðurnesjum eða um 20.925 fermetrar. Fasteignir sem um ræðir eru Fjörubraut 1223, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, Skógarbraut 1101, 1102, 1108, 1111 og 1112 og Suðurbraut 1233. Í þriðja lagi er um að ræða 73 fasteignir á Norðurlandi eða um 5.363 fermetrar. Fasteignir sem um ræðir eru Kjarnagata 25 og 27 og Skálateigur 1. Andvirði HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins var notað til að kaupa af A/F HEIM öll skuldabréf sem útgefin voru af Heimstaden í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225 og HEIMA071248, sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum. Í kjölfarið voru fyrrgreindir skuldabréfaflokkar felldir niður og veðrétti sem þeim stóð til tryggingar aflýst en við það færðust framangreind tryggingabréf upp á 1. veðrétt.

Til tryggingar á HEIM46 seljandaláninu gaf Heimstaden út fimm tryggingabréf, öll dagsett 7. júlí 2021, að samanlagðri fjárhæð kr. 2.220.054.229, sem þinglýst var á 2. veðrétti með uppfærslurétti á tiltekna fasteignir. Um er að ræða 24 fasteignir að Eddufelli 8, samtals um 1.713 fermetrar, 2 fasteignir að Eskivöllum 9B, samtals um 189,5 fermetrar, 2 fasteignir að Fálkagötu 32, samtals um 189,5 fermetrar, 17 fasteignir að Leirubakka 36, samtals um 961,2 fermetrar og 18 fasteignir að Skógarbraut 1107A og 1107B, samtals um 3.799 fermetrar. Andvirði HEIM46 seljandalánsins var notað til að kaupa af A/F HEIM öll skuldabréf sem útgefin voru af Heimstaden í skuldabréfaflokkunum HEIMA100646, sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum. Í kjölfarið var fyrrgreindur skuldabréfaflokkur felldur niður og veðrétti sem honum stóð til tryggingar aflýst en við það færðust framangreind tryggingabréf upp á 1. veðrétt.

Þann 12.7.2021 voru eftirstöðvar seljandalánanna samtals 12.378.159.000.kr. Sjá kafla 2.11

„Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“. Fasteignamat 2021 fyrir veðsettar fasteignir nam samtals 20.973.250.000 kr. Bókfært virði fyrrgreindra fasteigna nam 20.279.157.063 kr. Lánshlutfallið þann 12.7.2021 var því um 59% m.v. fasteignamat 2021 og 61% m.v. bókfært virði fasteigna. Sjá nánar neðangreinda töflu 2.7.1. „Samantekt á tryggingastöðu þann 12.07.2021“.

Tafla 2.7.1: Samantekt á tryggingastöðu þann 12.07.2021⁶

	Eftirstöðvar 12.7.2021	Bókfært virði veðsettra fasteigna	Lánshlutfall m.v. bókfært virði	F-mat ⁷ 2021 veðsettra fasteigna	Lánshlutfall m.v. f-mat 2021	F-mat 2022 veðsettra fasteigna	Lánshlutfall m.v. f-mat 2022
HEIM26 seljandalánið	1.340	2.228	60,1%	1.992	67,3%	2.057	65,1%
HEIM48 seljandalánið	6.224	10.825	57,6%	9.675	64,3%	10.672	58,3%
HEIM46 seljandalánið	4.814	8.373	57,6%	7.484	64,3%	8.255	58,3%
Samtals staða	12.378	21.426	57,8%	19.151	64,6%	20.984	59,0%

Við birtingu síðasta árshlutareiknings, sem miðaði við 30.06.2021, hafði Heimstaden ekki keypt öll Heimstaden skuldabréfin gegn því að undirgangast seljandalánin gagnvart A/F HEIM. Við birtingu árshlutareikningsins var heildarstaða eftirstöðva fyrrgreindra skuldabréfaflokka 12.376.554.686 kr. og bókfært virði fyrrgreindra fasteigna nam 21.426.907.433 kr. Lánshlutfallið í tengslum við Heimstaden skuldabréfin þann 30.06.2021 var því um 59% m.v. fasteignamat 2021 og 61% m.v. bókfært virði fasteigna.

Sjá nánari umfjöllun um veðréttindi í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“ í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26, verðbréfalýsingu fyrir HEIM48 og verðbréfalýsingu fyrir HEIM46.

2.6.3 Sjálfskuldarábyrgð til tryggingar á fjárfestingum A/F HEIM

Með samningi, dagsettum 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, tók Heimstaden AB (publ) á sig sjálfskuldarábyrgð fyrir öllum skuldum Heimstaden samkvæmt seljandalánunum (hér eftir „sjálfskuldarábyrgðin“). Heimstaden AB (publ) er heimilt að framselja og skylt að leitast eftir framsali á réttindum sínum og skyldum samkvæmt sjálfskuldarábyrgðinni til Heimstaden Bostad AB, skráð undir númerinu: 556864-0873, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, ef (og þá samhliða því að) beint eða óbeint eignarhald Heimstaden AB (publ) á öllu hlutfé í Heimstaden er framselt til Heimstaden Bostad AB. Jafnframt undirgengst Heimstaden AB (publ) þá skuldbindingu að hefja viðræður við aðra eigendur Heimstaden Bostad AB um slíka tilfærslu eignarhalds á Heimstaden eins fljótt og auðið er eftir útgáfu sjálfskuldarábyrgðarinnar. Slíkar viðræður hafa farið fram en niðurstaða þeirra var sú að eigendur Heimstaden Bostad AB höfnuðu málaleitan Heimstaden AB (publ) sem er því enn eigandi hlutfjár Heimstaden og sjálfskuldarábyrgðaraðili. Heimstaden Bostad er stærsti eigandi Heimstaden AB sem er 100% eigandi alls hlutfjár Heimstaden ehf.

Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.1.3 í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26 og verðbréfalýsingu fyrir HEIM48 og í kafla 2.2.1.2 í verðbréfalýsingu fyrir HEIM46.

⁶ Fjárhæðir í milljörðum króna (ma. kr.)

⁷ Fasteignamat (f-mat) Þjóðskrár Íslands

2.6.4 Aðrir skilmálar seljandalánanna

Samkvæmt skilmálum seljandalánanna er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Heimstaden þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu setur A/F HEIM það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur Heimstaden. Ef Heimstaden stendur ekki við skilmála seljandalánanna innan þeirra tímamarka sem skilgreind eru í seljandalánunum er A/F HEIM heimilt að gjaldfella seljandalánin einhliða og fyrirvaralaust. Sjá nánari umfjöllun í köflum 2.2.2 – 2.2.4 í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26, verðbréfalýsingu fyrir HEIM48 og verðbréfalýsingu fyrir HEIM46.

Við eftirtalin skilyrði er A/F HEIM heimilt að gjaldfella HEIM26 seljandalánið og HEIM48 seljandalánið einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- Hafi Heimstaden ekki innt af hendi útistandandi fjárhæð samkvæmt lánsamningnum 15 bankadögum eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið að rekja til tæknilegra þátta er varða umsýslu, enda eigi greiðsla sér þá stað innan 15 bankadaga frá því að leyst var úr tæknilegum þáttum eða umsýsluatriðum, í báðum tilfellum á réttum stað og í réttum gjaldmiðli.
- Ef Heimstaden uppfyllir ekki;
 - fjárhagsleg skilyrði lánsamningsins;
 - sérstök skilyrði, samanber upplýsingakvaðir og almennar kvaðir í lánsamningnum.; eða
 - aðrar skyldur sínar samkvæmt lánsamningnum, tryggingarbréfum eða veðsamnings;nema ef svo stendur á að hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan 35 bankadaga frá því að A/F HEIM tilkynnir Heimstaden skriflega um vanefndina ellegar Heimstaden verður hennar var, hvort heldur gerist fyrr.
- Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem Heimstaden hefur gefið eða endurtekur í sambandi við lánsamninginn reynist vera röng að einhverju verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema Heimstaden geti sýnt fram á að slíkar rangar yfirlýsingar eða staðfestingar hafi verið veittar fyrir mistök eða óviljandi og Heimstaden geti leiðrétt áhrif hinna röngu yfirlýsinga eða staðfestinga innan 35 bankadaga frá því að A/F HEIM berst tilkynning þess efnis.
- Ef Heimstaden innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á Heimstaden greiðsluskyldu og samningurinn hafi annaðhvort verið gjaldfelldur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallnar eru eða heimilt er að gjaldfella hærrí en 250.000.000 kr., nema réttlætanlegum mótmælum og eðlilegum vörnum sé haldið uppi af hálfu Heimstaden.
- Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá Heimstaden, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða Heimstaden leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema Heimstaden haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum.
- Ef staða Heimstaden verður slík að því ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldprotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldprotaskipta.
- Ef sjálfskuldarábyrgðin hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt lánsamningnum hefur ekki verið greidd upp að fullu.

Við eftirtalin skilyrði er A/F HEIM heimilt að gjaldfella HEIM46 seljandalánið einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- Hafi Heimstaden orðið uppvíst að brotum gegn sérstökum skilyrðum lánsamningsins og ekki

hefur verið bætt úr innan þrjátíu og fimm daga.

- Ef fjárnám verður gert hjá Heimstaden, séu önnur lán Heimstaden að lágmarki fjárhæð kr. 115.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 289.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá dagsetningu samningsins), komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi Heimstaden, leiti Heimstaden nauðasamninga, séu eignir Heimstaden auglýstar á nauðungaruppbóði eða séu eignir Heimstaden kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum Heimstaden og eðlilegum vörnum er haldið uppi.
- Ef sjálfskuldarábyrgðin hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt lánsamningnum hefur ekki verið greidd upp að fullu.
- Hafi tryggingarbréfum sem tryggja skuld samkvæmt lánsamningnum ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent lánveitanda innan sex vikna frá dagsetningu lánsamningsins.

Um leið og vanefndatilvik samkvæmt seljandalánunum hefur átt sér stað og hvenær sem er eftir þann tíma, sé vanefndatilvikið enn fyrir hendi, er A/F HEIM heimilt með tilkynningu til Heimstaden og án fyrirvara að lýsa því yfir að allt lánið, eða hluti þess, ásamt áföllnum vöxtum og aðrar ógreiddar fjárhæðir gagnvart lánveitanda samkvæmt seljandalánunum séu þegar í stað fallnar í gjalddaga. Þrátt fyrir þessa heimild í seljandalánunum, þá er A/F HEIM óheimilt, samkvæmt ákvæðum veðsamninganna sem veita skuldabréfaeigendum veðrétt yfir seljandalánunum (sjá nánar kafla 2.8 „*Veðsetning eigna A/F HEIM*“), að gjaldfella seljandalánin án samþykkis veðgæsluaðila. Hafi „vanefndatilvik“, eins og það hugtak er skilgreint í seljandalánunum, átt sér stað sem ekki hefur verið bætt úr innan tilskilins frest, skal viðkomandi skuldabréfaeigendum heimilt, samkvæmt veðsamningunum, að fella viðkomandi skuldabréf í gjalddaga og leita fullnustu í viðkomandi seljandalánum. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur í skuldabréfaflokkunum HEIM26 og HEIM 48 þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta af skuldabréfunum nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Ákvörðun um að ganga að veðréttindum yfir viðkomandi seljandalánunum sem standa til tryggingar fyrrgreindum skuldabréfaflokkum, sem og ákvörðun um gjaldfellingu seljandalánanna og um að ganga að veðrétti sem stendur þeim til tryggingar skal tekin á veðhafafundi. Þarf almennt samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Gjaldfelling á skuldabréfaflokknum HEIM46, og eftir atvikum ákvörðun um að ganga að veðréttindum, telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á fundi skuldabréfaeigenda.

A/F HEIM er beinn kröfuhafi Heimstaden og veðhafi og gegnir þannig stöðu þriðja aðila milli Heimstaden og skuldabréfaeigenda sem fjármagna seljandalánin. Hins vegar er bein aðkoma A/F HEIM takmörkuð þar sem veðgæsluaðili fer með öll veðréttindi og Heimstaden greiðir af seljandalánunum inn á svokallaðan Corporate Action (CA) reikning hjá T Plús, þaðan sem viðkomandi greiðslum er ráðstafað af T Plús inn á vörslureikning og þaðan er greiðslum ráðstafað af T Plús inn á uppgjorsreikning. T Plús staðfestir svo greiðsluna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar (Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi) sem dreifir greiðslunum til viðkomandi vörsluaðila kröfuhafa í uppgjorshring til efnda á greiðsluskuldbindingu A/F HEIM samkvæmt skuldabréfunum.

Með tryggingafyrirkomulagi sem nánar er lýst í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM*“ í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26, verðbréfalýsingu fyrir HEIM48 og verðbréfalýsingu fyrir HEIM46, er fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

2.7 Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar

A/F HEIM hefur fjárfest í öllum skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA-071248 og HEIMA100646 og áframselt þau öll til Heimstaden gegn því að Heimstaden undirgekkst seljandalánin. A/F HEIM er auk þess heimilt að eiga laust fé, sem þá skal geymt á innlánsreikningi

fjármála fyrirtækis. Fjárfestingar A/F HEIM í öðrum eignum eru óheimilar. Þá er A/F HEIM óheimilt að nýta fjármuni sem hann móttækur sem greiðslur vegna seljandalánanna til endurfjárfestingar og verða slíkir fjármunir einungis nýttir til endurgreiðslu á viðkomandi skuldabréfum.

2.8 Veðsetning eigna A/F HEIM

Helstu eignir A/F HEIM eru seljandalánin. A/F HEIM hefur undirgengist tvo veðsamninga, dagsettir 12. júlí 2021, þar sem viðkomandi seljandalán eru veðsett til tryggingar skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt viðeigandi skuldabréfum.

Annars vegar er um að ræða veðsamning sem mælir fyrir um að kröfur A/F HEIM samkvæmt HEIM26 seljandaláninu séu veðsettar til tryggingar á skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt skuldabréfaflokknum HEIM26 og að kröfur A/F HEIM samkvæmt HEIM48 seljandaláninu séu veðsettar til tryggingar á skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt skuldabréfaflokknum HEIM48. Um fyrrgreindan veðsamning, sjá nánar kafla 2.2.1.2 „*Heimstaden veðsamningurinn*“ í verðbréfalýsingu fyrir HEIM26 og í verðbréfalýsingu fyrir HEIM48.

Hins vegar er um að ræða veðsamning sem mælir fyrir um að kröfur A/F HEIM samkvæmt HEIM46 seljandaláninu séu veðsettar til tryggingar á skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt skuldabréfaflokknum HEIM46. Um fyrrgreindan veðsamning, sjá nánar kafla 2.2.1.1 „*Heimstaden veðsamningurinn*“ í verðbréfalýsingu fyrir HEIM46.

2.9 Fjármögnun og fjármögnunarheimildir A/F HEIM

Samkvæmt grein 3.1 í reglum A/F HEIM fjármagnar hann sig með útgáfu skuldabréfanna. A/F HEIM mun ekki gefa út frekara hlutafé en stofnhlutaféð, sem allt er í eigu A/F Rekstraraðila að undanskildum einum hlut sem er í eigu ábyrgðaraðila. Þá er A/F HEIM, samkvæmt grein 3.4 í reglum þess, óheimilt að beita vögun.

Samkvæmt reglum A/F HEIM skulu kröfur skuldabréfaeigenda ávallt vera jafnrétt háar innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

A/F HEIM hefur gefið út skuldabréfaflokkinn HEIM26, skuldabréfaflokkinn HEIM48 og skuldabréfaflokkinn HEIM46 til að fjármagna fjárfestingar sínar. Heildarheimild útgáfu á HEIM26 er 4.814.469.913 kr. og hefur heimildin verið fullnýtt. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn HEIM26 er að finna í verðbréfalýsingu HEIM26 dagsettri 20. desember 2021. Heildarheimild útgáfu á HEIM48 er 6.223.862.700 kr. og hefur heimildin verið fullnýtt. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn HEIM48 er að finna í verðbréfalýsingu fyrir HEIM48, dagsettri 20. desember 2021. Heildarheimild útgáfu á HEIM46 er 1.339.826.496 kr. og hefur heimildin verið fullnýtt. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn HEIM46 er að finna í verðbréfalýsingu fyrir HEIM46, dagsettri 20. desember 2021.

2.10 Ráðstöfun á fjármunum A/F HEIM

Greiðslur afborgana og vaxta af hverju skuldabréfanna speglast í sínu seljandaláninu, þ.e. slíkar greiðslur sem Heimstaden ber að greiða A/F HEIM samkvæmt seljandaláni er jöfn greiðsluskyldu A/F HEIM samkvæmt viðkomandi skuldabréfi. Greiðslur frá Heimstaden á grundvelli seljandalánanna eru inntar af hendi inn á svokallaðan Corporate Action (CA) reikning hjá T Plús, þaðan sem viðkomandi greiðslum er ráðstafað af T Plús inn á vörslureikning og þaðan er greiðslum ráðstafað af T Plús inn á uppgjörreikning. T Plús staðfestir svo greiðsluna í kerfi Nasdaq verðbréfamíðstöðvar (Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi) sem dreifir greiðslunum til viðkomandi vörsluaðila kröfuhafa í uppgjörshring til efnda á greiðsluskuldbindingu A/F HEIM samkvæmt skuldabréfunum.

Samkvæmt rekstrarsamningi A/F HEIM við A/F Rekstraraðila, skal A/F HEIM greiða A/F

Rekstraraðila umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu sjóðsins í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir, þ.e. tekið er meðaltal af heildarverðmæti útgefinna hluta og útgefinna skuldabréfa A/F HEIM í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til. A/F Rekstraraðili skal rúka A/F HEIM um þóknunina hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert. A/F HEIM fjármagnar greiðslur umsýsluþóknunar til A/F Rekstraraðila með því að innheimta þóknunir frá Heimstaden á grundvelli seljandalánanna. Greiðsluskylda A/F HEIM á umsýsluþóknuninni er háð því að A/F HEIM fái greiðslur frá Heimstaden og getur A/F Rekstraraðili ekki tekið sér greiðslur umsýsluþóknunar af öðrum eignum A/F HEIM.

Þóknun til Arctica Finance, vegna útvistaðra verkefna, sbr. umfjöllun í kafla 2.13 „Stjórnarhættir A/F HEIM“, og þóknun T Plús, sem vörsluaðila, er innifalin í umsýsluþóknun til A/F Rekstraraðila.

Allar aðrar þóknunir og kostnaður, sem varða A/F Rekstraraðila, eru einnig innifaldar í umsýsluþóknun A/F Rekstraraðila, s.s. viðskiptaþóknunir vegna kaupa og sölu fjármálagerninga, skráningargjöld vegna skuldabréfanna og eftirlitgjöld til Fjármálaeftirlitsins.

Viðskiptaþóknunir, þ.m.t. þóknunir til LEX ehf., sem veðgæsluaðila í tengslum við skuldabréfin og seljandalánin, greiðir A/F HEIM en innheimtir samsvarandi þóknun frá Heimstaden á grundvelli seljandalánanna. Um þetta vísast nánar til viðeigandi verðbréfalýsinga.

2.11 Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Árshlutareikningur fyrir tímabilið frá stofnun A/F HEIM og til 30.09.2021, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga. Samkvæmt endurskoðuðum árshlutareikningi fyrir tímabilið frá stofnun A/F HEIM og til 30.09.2021 námu heildareignir A/F HEIM samtals kr. 13.632.134.814, þar af eru seljandalánin, þ.e. lán til Heimstaden, bókfærð að fjárhæð kr. 13.620.623.676. Heimstaden er eini mótaðilinn á bak við eignir A/F HEIM.

Endurskoðaður árshlutareikningur fyrir tímabilið frá stofnun A/F HEIM til 30. september 2021 hefur verið felldur inn með tilvísun og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni. Sjá nánar kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun.“

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur A/F HEIM

	30.09.2021
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	
Vaxtatekjur	177.937.554
Vaxtagjöld	(177.936.423)
Aðrar tekjur	3.249.833
Hreinar fjármagnstekjur	<u>3.250.963</u>
Rekstrargjöld	
Umsýsluþóknun	(3.249.833)
Rekstrargjöld samtals	<u>(3.249.833)</u>
Hagnaður tímabilsins	<u>1.130</u>

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla miðað við virka vexti. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar m.v. vísitölu neysluverðs í lok tímabilsins. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabils. Hér er átt við eignir A/F HEIM, sem eru að nánast eingöngu seljandalánin, þar sem A/F HEIM er lánveitandi og Heimstaden lántaki.

Helstu eignir A/F HEIM eru seljandalánin, sem ekki hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Fjárhagsstaða A/F HEIM er háð greiðslum frá Heimstaden af seljandalánunum og getur

markaðsvirði fjárfestinga sveiflast í takt við vaxta- og verðbólguþróun.

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur A/F HEIM

		30.09.2021
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum		13.620.623.676
	Fjárfestingar samtals	<u>13.620.623.676</u>
Skammtímakröfur		7.664.943
Handbært fé		3.846.195
	Veltufjármunir samtals	<u>11.511.138</u>
	Eignir samtals	<u>13.632.134.814</u>
 Skuldir		
Skuldabréfaútgáfa		13.620.623.676
Skuld við A/F Rekstraraðili ehf.		3.249.833
Aðrar skammtímaskuldir		4.260.175
	Skuldir samtals	<u>13.628.133.684</u>
 Hlutfé		<u>4.001.130</u>
	Skuldir og hlutfé samtals	<u>13.632.134.814</u>
 Hrein eign		4.001.130
Fjöldi nafnverðseininga hlutfjár		<u>4.000.000</u>
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins		<u>1,0003</u>

Innlausnarvirði eða hrein eign hvers hlutar í A/F HEIM (e. net asset value per share) skal reiknuð hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert, í íslenskum krónum, í samræmi við reikningsskilareglur A/F HEIM. Innlausnarvirði hvers hlutar í A/F HEIM samsvarar mismuninum á milli virðis allra eigna A/F HEIM og skulda hans, deilt með fjölda útgefinna hluta. Við útreikning á virði skulda A/F HEIM, skal við mat á virði skuldabréfanna miðað við höfuðstól, áfallna en ógreidda vexti og verðbætur.

Samkvæmt grein 8.3 í reglum A/F HEIM skal virði eigna A/F HEIM metið hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert. Virði krafna samkvæmt seljandalánunum og virði innlána skal uppreikna miðað við eftirstöðvar höfuðstóls, áfallna en ógreidda vexti og verðbætur. Þar sem seljandalánin eru tryggð með veðum í fasteignum og í ljósi sjálfskuldarábyrgðarinnar, mun A/F HEIM, að óbreyttu, miða útreikninga við fjárhæð krafna.

Engar verulegar breytingar hafa orðið á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu A/F HEIM frá 30. september 2021 til dagsetningar þessarar útgefandalýsingar. Ekki hafa heldur orðið neinar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá þeim tímapunkti.

2.12 Dómsmál og gerðardómsmál

A/F HEIM er ekki og hefur ekki verið aðili að stjórnýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu A/F HEIM eða arðsemi hans undanfarna tólf mánuði. A/F HEIM er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu til meðferðar eða séu yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu þessarar útgefandalýsingar.

2.13 Stjórnarhættir A/F HEIM

Um stjórnarhætti A/F HEIM fer skv. hlutafélagalögum, samþykktum A/F HEIM og starfsreglum stjórnar.

Hluthafafundir

Æðsta vald í málefnum A/F HEIM er í höndum lögmeðtra hluthafafunda með þeim takmörkunum sem landslög og samþykktir setja. Samkvæmt 12. gr. samþykktu A/F HEIM skal halda aðalfund fyrir lok ágúst ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í A/F HEIM. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði og fundur boðaður með sannanlegum hætti innan 14 (fjórtán) daga. Ef stjórnin skirrist við að boða til fundar eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda í samræmi við ákvæði laga. Samkvæmt 13. gr. samþykktu A/F HEIM skal félagsstjórn boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi, tölvupósti, auglýsingu í dagblaði eða útvarpi eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst 14 (fjórtán) daga fyrirvara og aukafundi skal boða með minnst 7 (sjö) daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði. Hluthafafundur er lögmeður ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða löglegir umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í A/F HEIM að minnsta kosti. Verði fundur ólögmeður vegna annmarka að þessu leyti, skal boða til nýs fundar innan mánaðar með minnst 7 (sjö) daga fyrirvara og verður sá fundur lögmeður til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum, ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra, sem ráði yfir 10% hlutafjár í A/F HEIM hið minnsta.

Stjórn

Samkvæmt samþykktum A/F HEIM, sem dagsettar eru 9. júní 2021, skal stjórn A/F HEIM skipuð af ábyrgðaraðila félagsins. Ábyrgðaraðili A/F HEIM er Viti fjárfestingafélag ehf., Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar A/F HEIM, í samræmi við 17. gr. samþykktu A/F HEIM. Jafnframt er tilgangur ábyrgðaraðila að kaupa, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Sjá nánar kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis.“ Ábyrgðaraðili hefur lagt fram 1 krónu í hlutafé í A/F HEIM og samkvæmt 4. gr. í samþykktum A/F HEIM er ábyrgðaraðila ekki skylt að leggja fram hlutafé umfram 1 krónu nafnverðs fyrir hlut sinn í félaginu. Þátttaka ábyrgðaraðila í skiptingu hagnaðar og taps skal engin vera.

Ábyrgðaraðili er í fullri eigu Arctica Eignarhaldsfélags ehf., kt. 641008-1680 (hér eftir „**Arctica Eignarhaldsfélag**“). Engir starfsmenn störfuðu hjá ábyrgðaraðila, en Arctica Finance sér um daglegan rekstur ábyrgðaraðila. Nánar er fjallað um Arctica Finance í kafla 3 „*Upplýsingar um rekstraraðila*“.

Samkvæmt 160. gr. hlutafélagalaga, ber ábyrgðaraðili beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum viðkomandi samlagshlutafélags. Aðrir hluthafar í A/F HEIM bera því ekki ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM umfram hlut sinn í félaginu. Sjá nánari upplýsingar um hluthafa í kafla 2.14 „*Hlutafé og hluthafar*“.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. samþykktu A/F HEIM er heimilt að skipta um ábyrgðaraðila í tengslum við breytingu á rekstraraðila félagsins. Sé skipt um ábyrgðaraðila, skal fráfarandi ábyrgðaraðili sæta innlausn á hlut sínum í félaginu á nafnverði.

Samkvæmt grein 4.1 í samþykktum ábyrgðaraðila skulu stjórnarmenn kjörnir á aðalfundi til eins árs

í senn. Stjórn ábyrgðaraðila skal skipuð einum stjórnarmanni og einum varamanni. Til að skuldbinda ábyrgðaraðila þarf undirritun stjórnarmanns.

Stjórn ábyrgðaraðila skipa nú:

— **Bjarni Þórður Bjarnason (stjórnarmaður)**

Bjarni Þórður Bjarnason, aðstoðarframkvæmdastjóri, er einn af stofnendum Arctica Finance. Frá júní 2003 til október 2008 var Bjarni forstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Landsbanka Íslands hf. Fyrir þann tíma var Bjarni aðstoðarforstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Búnaðarbanka Íslands hf. og þar áður í samskonar stöðu hjá Gildingu fjárfestingarsjóði. Bjarni var fyrir þetta einnig sérfræðingur hjá Fyrirtækjaráðgjöf Kaupþings. Á síðustu árum hefur Bjarni veitt mörgum íslenskum og erlendum fjárfestum ráðgjöf í kaupum og sölum á fyrirtækjum og rekstri auk þess að safna hlutafé. Bjarni er vélaverkfræðingur frá Háskóla Íslands og með MBA gráðu frá Southern Methodist University í Bandaríkjunum. Þá hefur Bjarni lokið prófi í verðbréfa- viðskiptum.

— **Stefán Þór Bjarnason (varamaður)**

Stefán Þór Bjarnason er framkvæmdastjóri og einn af stofnendum Arctica Finance. Stefán var forstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans á Íslandi og vann hjá Landsbankanum á árunum 1999 fram til október 2008. Á þessum tíma leiddi Stefán eða tók þátt í flestum af helstu fyrirtækjaráðgjafarverkefnum bankans. Stefán lauk kandidategðsprófi í lögfræði frá Háskóla Íslands árið 1999, öðlaðist málflytningarréttindi fyrir héraðsdómi árið 2001, og hefur lokið prófi sem löggiltur verðbréfamíðlari bæði á Íslandi og í Bretlandi.

Bjarni og Stefán eru eigendur 83,75% útistandandi hlutfjár í Arctica Eignarhaldsfélagi, sem er eigandi að 50,0% eignarhlut í Arctica Finance og eigandi alls hlutfjár í ábyrgðaraðila. Arctica Finance á allt hlutafé í A/F Rekstraraðila sem á aftur allt hlutafé í A/F HEIM að undanskildum einum hlut, sem er í eigu ábyrgðaraðila.

Framkvæmdastjóri

Samkvæmt 19. gr. samþykkt A/F HEIM skal stjórnin fela rekstraraðila sérhæfðra sjóða, samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, að fara með störf framkvæmdastjóra og umsýslu með daglegum rekstri. Skal rekstraraðili m.a. sinna eignastýringu og áhættustýringu félagsins eftir því sem nánar greinir í rekstrarsamningi sem gerður skal á milli félagsins og rekstraraðila, sem upphaflega er A/F Rekstraraðili, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Skal rekstraraðila heimilt að útvista einstökum rekstrarþáttum til þriðja aðila, svo framarlega sem slík útvistun samrýmist lögum nr. 45/2020 og reglugerðum sem settar eru með stoð í fyrrgreindum lögum. Stjórnin veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Heimilt er að skipta um rekstraraðila félagsins enda liggja fyrir samþykki eigenda skuldabréfa sem félagið hefur gefið út, sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af kröfum skuldabréfanna. Framkvæmdastjóri skal hafa með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og koma fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana, sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóra ber að veita ábyrgðaraðila og endurskoðendum/skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Um hlutverk A/F Rekstraraðila, sem framkvæmdastjóra A/F HEIM, hefur verið gerður rekstrarsamningur, dagsettur 22. júní 2021, á milli A/F Rekstraraðila og A/F HEIM. Samkvæmt honum eru helstu hlutverk A/F Rekstraraðila m.a. daglegur rekstur A/F HEIM, markaðssetning og sala skuldabréfanna, upplýsingagjöf til kauphallar, eignastýring A/F HEIM, áhættustýring A/F HEIM, milliganga um greiðslu reikninga og að sjá til þess að bókhaldi og innri endurskoðun sjóðsins sé sinnt, útreikningur á innlausnarvirði/gengi hluta, sbr. gr. 8.2 í reglum A/F HEIM, verðmat eigna, sbr. gr. 8.3 í reglum A/F HEIM, regluvarsla og peningþvættisvarnir, gagnavarsla o.fl.

A/F Rekstraraðili skal koma fram fyrir hönd A/F HEIM í málum er varða rekstur hans, í samræmi við rekstrarsamninginn, lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, og samninga sem A/F HEIM hefur gert. A/F Rekstraraðili skal vera ábyrgðaraðilanum, sem fer með hlutverk stjórnar A/F HEIM, innan

handar um hvaðeina sem varðar rekstur A/F HEIM, þ. á m. um boðun til stjórnar- og hluthafafunda. Þóknun vegna starfsmanna A/F Rekstraraðila, eða starfsmanna Arctica Finance á grundvelli útvistaðra verkefna í þágu A/F HEIM skal innifalin í þóknun A/F Rekstraraðila.

Fyrir þjónustu sína samkvæmt rekstrarsamningnum skal A/F Rekstraraðili eiga rétt á umsýsluþóknun frá A/F HEIM, sbr. umfjöllun í kafla 2.10 „Ráðstöfun á fjármunum A/F HEIM“. Þóknun til Arctica Finance vegna útvistaðra verkefna og þóknun vörsluaðila A/F HEIM er innifalin í umsýsluþóknun til A/F Rekstraraðila. Allar aðrar þóknanir og kostnaður eru einnig innifaldar í umsýsluþóknun A/F Rekstraraðila, s.s. viðskiptaþóknanir vegna kaupa og sölu fjármálagerninga, skráningargjöld vegna skuldabréfanna og eftirlitsgjöld til Fjármálaeftirlitsins.

A/F Rekstraraðili og Arctica Finance hafa gert með sér samning, dags. 22. júní 2021, þar sem A/F Rekstraraðili útvistar til Arctica Finance m.a. daglegum rekstri, markaðssetningu og sölu skuldabréfanna, upplýsingagjöf til kauphallar, eignastýringu, milligöngu um greiðslu reikninga og að sjá til þess að bókhaldi og innri endurskoðun A/F HEIM sé sinnt, útreikningi á innlausnarvirði/gengi hluta, sbr. gr. 8.2 í reglum A/F HEIM, verðmati eigna, sbr. gr. 8.3 í reglum A/F HEIM, regluvarsla og peningþvættisvarnir, gagnavarsla o.fl. Áhættustýringu A/F HEIM er hins vegar ekki útvistað til Arctica Finance.

Eignastýring A/F HEIM af hálfu Arctica Finance er aðskilin frá öðrum deildum innan Arctica Finance, bæði húsnæðislega og í upplýsingakerfum, auk þess sem að Arctica Finance hefur sett sér stefnu um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum.

Neðangreindur starfsmaður Arctica Finance er sjóðstjóri A/F HEIM og hefur prókúruumboð.

— **Valdimar Ármann, sjóðstjóri með prókúru fyrir A/F HEIM**

Valdimar hefur umfangsmikla reynslu af fjármálamörkuðum og hóf störf árið 1999 hjá Búnaðarbankanum Verðbréf og starfaði hjá ABN AMRO Bank árin 2003-2009, fyrst í London í verðbólgutengdum afurðum en síðan í New York sem forstöðumaður verðbólgutengdra afurða í Bandaríkjunum. Valdimar starfaði síðan hjá GAMMA Capital Management frá árinu 2009 fyrst sem sjóðsstjóri og framkvæmdastjóri sjóða og síðar 2017-2019 sem forstjóri félagsins. Valdimar er hagfræðingur frá Háskóla Íslands, með MSc gráðu í fjármálaverkfræði frá ICMA Centre, University of Reading í Bretlandi og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Hann hefur ritað fjölda greina og tekið þátt í skýrslugerð og ráðstefnum ásamt því að hafa verið aðjúnkt í Háskóla Íslands 2014-2018 og kenndi þar námskeiðið Skuldabréf í Mastersnámi.

Valdimar er hluthafi í Arctica Finance með 5% eignarhlut. Arctica Finance á allt hlutfé í A/F Rekstraraðila sem á aftur allt hlutfé í A/F HEIM að undanskildum einum hlut, sem er í eigu ábyrgðaraðila. Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar A/F HEIM er Katrínartún 2, 105 Reykjavík.

Stjórnarmenn og sjóðstjóri A/F HEIM þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá A/F HEIM. Enginn þessara aðila hefur gert samning við A/F HEIM um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og sjóðstjóra A/F HEIM.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda A/F HEIM og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lána-fyrirgreiðslu A/F HEIM við stjórnarmenn, sjóðstjóra eða endurskoðendur A/F HEIM.

Hvorki stjórnarmenn né sjóðstjóri hafa verið sakfelldir vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn A/F HEIM, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldprot eða viðskipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Um stjórnarhætti A/F Rekstraraðila, sjá nánar umfjöllun í kafla 3.4 „Stjórnarhættir A/F Rekstraraðila og stjórnendur“

2.14 Hlutfé og hluthafar

Hlutfé A/F HEIM er 4.000.000 króna og er það allt greitt. Hlutféð er allt í einum flokki og skiptist hlutféð í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutfjár. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum A/F HEIM.

Hluthafar A/F HEIM eru tveir, A/F Rekstraraðili sem á allt hlutfé A/F HEIM að undanskildum einum hlut sem er í eigu ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili er ekki skylt að leggja fram hlutfé umfram 1 krónu nafnverðs fyrir hlut sinn í félaginu. Þátttaka ábyrgðaraðila í skiptingu hagnaðar og taps skal engin vera.

Hluthafi sem ekki er jafnframt ábyrgðaraðili, ber ekki ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM umfram hluti sína í A/F HEIM.

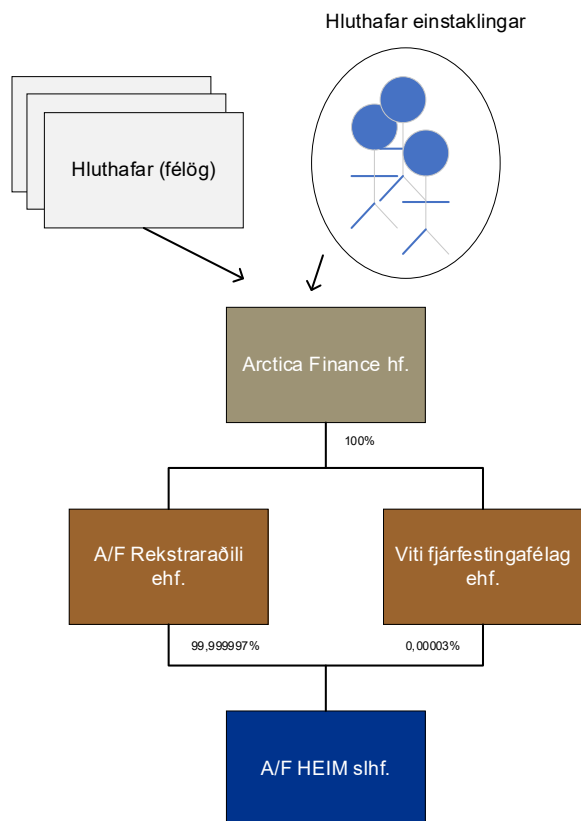
Samkvæmt grein 1.6 í reglum A/F HEIM skal allt hlutfé A/F HEIM, að undanskildum einum hlut, ávallt vera í eigu rekstraraðila sérhæfðra sjóða en sá hlutur sem ekki er í eigu rekstraraðila skal vera í eigu ábyrgðaraðila. Samkvæmt 19. gr. samþykktanna er heimilt að skipta um rekstraraðila enda liggi fyrir samþykki eigenda skuldabréfa sem A/F HEIM hefur gefið út, sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af kröfum skuldabréfanna.

Samkvæmt 6. gr. samþykktu A/F HEIM er heimilt að hækka hlutfé A/F HEIM með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í samræmi við hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár. Hins vegar mæla reglur A/F HEIM fyrir um það að A/F HEIM gefur ekki út hlutabréf til fjárfesta. Þannig mælir grein 7.3 í reglum A/F HEIM fyrir um að heildarfjöldi útgefinna hluta í A/F HEIM sé 4.000.000 og er hver hlutur gefinn út á genginu 1 við stofnun A/F HEIM en að A/F HEIM sé lokaður sjóður og ekki komi til frekari útgáfu hluta.

Samkvæmt 8. gr. samþykktu A/F HEIM er óheimilt að selja, veðsetja, gefa, flytja eða framselja með öðrum hætti hluti í A/F HEIM nema með skriflegu samþykki stjórnar A/F HEIM. Stjórn A/F HEIM skal samþykkja slíkt framsal enda sé framsalshafi rekstraraðili sérhæfðra sjóða, skv. lögum nr. 45/2020, og framsalshafi sannað rétt sinn til hlutanna. Stjórn A/F HEIM skal óheimilt að skrá eigendaskipti að hlutum í hlutaskrá A/F HEIM nema slík eigendaskipti séu í samræmi við ákvæði samþykktanna. Stjórn A/F HEIM hefur forkaupsrétt fyrir hönd A/F HEIM að fölum hlutum. Að A/F HEIM frágengnum hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta, skal það ákveðið með mati 2ja (tveggja) óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur 2ja (tveggja) mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en 3 (þrjú) mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt. Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum. A/F HEIM er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á yfirráðum A/F HEIM sem ekki er getið hér að framan.

Hlutir A/F HEIM eru ekki innlausnarskyldir að kröfu hluthafa. Ekki er heimilt að innleysa hluti fyrr en A/F HEIM hefur að fullu staðið skil á öllum öðrum skuldbindingum sínum, þ.m.t. á grundvelli skuldabréfanna.

Yfirlit yfir samstæðu A/F HEIM



3 Upplýsingar um rekstraraðila

3.1 Almennar upplýsingar um rekstraraðila

Ábyrgðaraðili, í hlutverki sínu sem stjórn A/F HEIM, hefur tilnefnt A/F Rekstraraðila sem rekstraraðila A/F HEIM og hefur verið gerður rekstrarsamningur á milli A/F HEIM og A/F Rekstraraðila þar að lútandi. A/F Rekstraraðili er rekstraraðili sérhæfðra sjóða sem starfar skv. lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og hefur skráð starfsemi sína hjá Fjármálaeftirlitinu í samræmi við 7. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. A/F Rekstraraðili hefur tilkynnt Fjármálaeftirlitinu að félagið sé að undirbúa umsókn um starfsleyfi þar sem heildareignir í sjóða í stýringu hafa farið yfir fjárhæðarviðmið skv. 1. tl. 1. mgr. 6. gr.

Samkvæmt grein 1.7 í reglum A/F HEIM er rekstraraðili ábyrgur fyrir því að A/F HEIM fari að lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og kveða samþykktir A/F HEIM á um að rekstraraðili sérhæfðra sjóða, sbr. lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, skuli gegna störfum framkvæmdastjóra og annast umsýslu með daglegum rekstri A/F HEIM. Stjórn A/F HEIM er heimilt að breyta um rekstraraðila A/F HEIM, svo framarlega sem að nýr rekstraraðili sé skráður sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða hjá Fjármálaeftirlitinu eða með starfsleyfi sem slíkur, í skilningi laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Stjórn A/F HEIM er skyld að breyta um rekstraraðila A/F HEIM ef eigendur skuldabréfanna sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af útstandandi kröfum samkvæmt skuldabréfunum krefjast þess, enda hafi rekstraraðili ítrekað vanefnt skyldur sínar samkvæmt rekstrarsamningi.

A/F HEIM ber eitt ábyrgð á skuldbindingum sínum með þeim eignum sem það á hverju sinni en þó ber einnig ábyrgðaraðili beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, sem ábyrgðaraðili, samanber ákvæði hlutafélagalaga. Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum A/F HEIM er fólgin í þeim eignum sem A/F HEIM á hverju sinni. Hvorki rekstraraðili né vörsluaðili A/F HEIM bera ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, hvorki að hluta né í heild. Eigendur skuldabréfa útgefinna af A/F HEIM og aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn A/F HEIM og ábyrgðaraðila og eignum sem tilheyra þeim.

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	A/F Rekstraraðili ehf.
Kennitala:	660121-1370
Félagiform:	Einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög.
Lögheimili:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Stofndagur:	20. janúar 2021
Hluthafar:	Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (100%).
Vefsíða:	https://www.arctica.is/afrekstraradili/um-afrekstraradila/

A/F Rekstraraðili er dótturfélag Arctica Finance. Þeir hluthafar í Arctica Finance sem eiga 1% eða meira af heildarhlutafé Arctica Finance eru:

Hluthafar	Raunverulegir eigendur	Hlutafé alls*	%
Arctica Eignarhaldsfélag ehf.	Bjarni Þórður Bjarnason og Stefán Þór Bjarnason	71.500.000	50,00%
Ascraeus ehf.	Jón Þór Sigurvinsson	16.630.900	11,63%
Jón Ingi Árnason		10.725.000	7,50%
Börsen ehf.	Gunnar Jóhannesson	9.144.850	6,40%
Valdimar Ármann		7.150.000	5,00%
Björn Öder Ólason		5.958.333	4,17%
Jón Eggert Hallsson		5.958.333	4,17%
Ægir Birgisson		5.958.333	4,17%
R38 ehf.	Grétar Brynjólfsson	5.820.100	4,07%
Hjási ehf.	Indriði Sigurðsson	4.154.150	2,91%

	Samtals	142.999.999	100,00%
--	---------	-------------	---------

* Í félaginu eru tveir hlutflokkar, A og B hlutir

Arctica Finance er verðbréfafyrirtæki sem starfar samkvæmt heimild og undir eftirliti Fjármálaeftirlitsins. Um starfsemi Arctica Finance gilda m.a. lög nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og hlutafélagalög. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, sbr. og lög nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, þá er A/F Rekstraraðili jafnframt undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

Í 2. mgr. 7. gr. laga nr. 45/2020 kemur fram að um skráningarskylda rekstraraðila, líkt og A/F Rekstraraðila, gilda einungis eftirfarandi ákvæði laganna:

- 5. og 7. gr. um skráningarskyldu,
- 1., 2. og 4. mgr. 25. gr. um lausafjárstýringu,
- 26. gr. um verðmat,
- 3.–7. mgr., 1.–4. tölul. 8. mgr. og 9. mgr. 45. gr. um ársreikninga sérhæfðra sjóða í rekstri skráningarskyldra rekstraraðila eftir því sem við á,
- 1.–6. og 10.–17. tölul. 1. mgr., 2. og 4. mgr. 46. gr. um upplýsingar við upphaf víðskipta,
- 64. gr. um aðra markaðssetningu sérhæfðra sjóða hér á landi, og
- XI. kafli um eftirlit og viðurlög.

3.2 Tilgangur A/F Rekstraraðila

Tilgangur A/F Rekstraraðila er rekstur sérhæfðra sjóða samkvæmt ákvæðum laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, og önnur sú starfsemi sem rekin verður í eðlilegum tengslum við framangreint, eftir atvikum í samræmi við gildandi starfsleyfi hverju sinni. Þá er tilgangur félagsins einnig fjárfestingar, lánastarfsemi og öll önnur starfsemi sem nauðsynleg telst fyrir ofangreindan tilgang.

3.3 Starfsemi

A/F Rekstraraðili rekur sérhæfðra sjóði sem fjárfesta í skuldabréfum, lánasamningum, hlutabréfum og öðrum fjármálagerningum.

Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar rekur A/F Rekstraraðili sjóðina ATH20 slhf. og A/F Stilla slhf. ásamt A/F HEIM.

A/F Rekstraraðili hefur heimild til þess að útvista flestum rekstrarþáttum A/F HEIM, að áhættustýringu A/F HEIM undanskilinni, til þriðja aðila og hefur gert útivistunarsamning, dagsettur 22. júní 2021, um útvistun flestra rekstrarþátta, að áhættustýringu A/F HEIM undanskilinni, til Arctica Finance, sbr. umfjöllun í kafla 2.13 „Stjórnarhættir A/F HEIM“.

Þá hefur verið gerður samningur við T Plús um að vera vörsluaðili A/F HEIM. Sjá nánar kafla 4 „Upplýsingar um vörsluaðila“.

3.4 Stjórnarhættir A/F Rekstraraðila og stjórnendur

Í eftirfarandi umfjöllun eru upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur A/F Rekstraraðila.

3.4.1 Stjórnarhættir A/F Rekstraraðila

Um stjórnarhætti A/F Rekstraraðila fer skv. lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög, samþykktum A/F Rekstraraðila og starfsreglum stjórnar, auk laga laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. A/F Rekstraraðili útvistar ýmsu sem snýr að stjórnarháttum til Arctica Finance, eins og regluvörslu og innri endurskoðun. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.3 „Starfsemi“.

Æðsta vald í málefnum A/F Rekstraraðila er í höndum lögmaetra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir ákveða. Hluthafar fara með ákvörðunarvald sitt á hluthafafundum. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Samkvæmt 12. grein í samþykktum A/F Rekstraraðila skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi símskeyti, tölvupósti, auglýsingu í dagblaði eða útvarpi eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða eins og aðra hluthafafundi með minnst sjö daga fyrirvara og skal fundarefnið tilgreint í fundarboðinu. Aðalfund skal boða fyrir lok ágúst ár hvert, samkvæmt 1. mgr. 11. grein samþykktanna A/F Rekstraraðila. Í 2. mgr. 11. gr. samþykktanna er greint frá því að til aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði og fundur boðaður með sannanlegum hætti innan 14 (fjórtán) daga. Ef stjórnin skirrist við að boða til fundar eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda í samræmi við ákvæði laga.

Stjórn A/F Rekstraraðila stýrir öllum málefnum A/F Rekstraraðila milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Samkvæmt 1. mgr. 16. greinar samþykktanna A/F Rekstraraðila skipa einn til þrjú menn stjórn, þó eigi færri en þrjú séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn maður skal jafnframt kjörinn a.m.k. einn varamaður til sama tíma. Stjórn er kjörin á aðalfundi A/F Rekstraraðila til eins árs í senn. Í fjölskipaðri stjórn skuldbinda undirskriftir meirihluta stjórnar félagið, en í 1 (eins) manns stjórn undirskrift stjórnarmanns. Í fjölskipaðri stjórn eru stjórnarfundir lögmaetir ef meirihluti stjórnarmanna sækja fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfundum.

Samkvæmt 17. gr. samþykktanna skiptir stjórnin sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfundum. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

Samkvæmt 18. gr. samþykktanna er stjórn félagsins heimilt að ráða framkvæmdastjóra og ákveða starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Sé framkvæmdastjóri ráðinn, þá skal hann hafa með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og koma fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur þess. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana, sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóri sér og um reikningshald og ráðningu starfslíðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum/skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

3.4.2 Stjórn og stjórnendur

Stjórn

Stjórn A/F Rekstraraðila skipa eftirtaldir aðilar:

— Stefán Þór Bjarnason, formaður stjórnar

Stefán Þór Bjarnason er framkvæmdastjóri og einn af stofnendum Arctica Finance. Stefán var forstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans á Íslandi og vann hjá Landsbankanum á árunum 1999 fram til október 2008. Á þessum tíma leiddi Stefán eða tók þátt í flestum af helstu fyrirtækjaráðgjafarverkefnum bankans. Stefán lauk kandiðatsprófi í lögfræði frá Háskóla Íslands árið 1999, öðlaðist málflutningsréttindi fyrir héraðsdómi árið 2001, og hefur lokið prófi sem löggiltur verðbréfamiðlari bæði á Íslandi og í Bretlandi. Stefán hefur verið í stjórn A/F

Rekstraraðila frá stofnun félagsins.

— **Bjarni Þórður Bjarnason, meðstjórnandi**

Bjarni Þórður Bjarnason, aðstoðarframkvæmdastjóri, er einn af stofnendum Arctica Finance. Frá júní 2003 til október 2008 var Bjarni forstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans. Fyrir þann tíma var Bjarni aðstoðarforstöðumaður Fyrirtækjaráðgjafar Búnaðarbankans og þar áður í samskonar stöðu hjá Gildingu fjárfestingarsjóði. Bjarni var fyrir þetta einnig sérfræðingur hjá Fyrirtækjaráðgjöf Kaupþings. Á síðustu árum hefur Bjarni veitt mörgum íslenskum og erlendum fjárfestum ráðgjöf í kaupum og sölum á fyrirtækjum og rekstri auk þess að safna hlutafé. Bjarni er vélaverkfræðingur frá Háskóla Íslands og með MBA gráðu frá Southern Methodist University í Bandaríkjunum. Bjarni er með próf í verðbréfavíðskiptum. Bjarni hefur verið í stjórn A/F Rekstraraðila frá stofnun félagsins.

— **Ólafur Þór Finsen, meðstjórnandi**

Ólafur er lögfræðingur og einn af stofnendum Arctica Finance. Ólafur hefur starfað í fjármálageiranum frá 1999 þegar hann hóf störf í Búnaðarbankanum, en hann starfaði hjá Landsbanka Íslands frá júní 2003. Á þessum tíma hefur Ólafur komið að mörgum af helstu íslensku verkefnum tengdum fyrirtækjaráðgjöf. Ólafur lauk kandidatsprófi í lögfræði frá Háskóla Íslands árið 1998 og er með próf í verðbréfavíðskiptum. Ólafur hefur verið í stjórn A/F Rekstraraðila frá stofnun félagsins.

Stjórnendur

— **Friðrik Magnússon, framkvæmdastjóri A/F Rekstraraðila**

Friðrik Magnússon er framkvæmdastjóri A/F Rekstraraðila. Hann var forstöðumaður Eignastýringar Arctica Finance frá 2010 til 2020. Friðrik hefur starfað á fjármálamarkaði frá árinu 1994 sem framkvæmdastjóri Verðbréfasjóða Íslandsbanka, deildarstjóri og sjóðstjóri í Eignastýringu Íslandsbanka, sérfræðingur í Einkabankaþjónustu Íslandsbanka og Glitnis banka og sem sérfræðingur í eignastýringu Lífeyrissjóðs verzlunarmanna. Friðrik er viðskiptafræðingur af fjármálasviði Háskóla Íslands (1994), með MBA gráðu frá Háskólanum í Reykjavík (2010) og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

Bjarni og Stefán eru eigendur 83,75% útistandandi hlutafjár í Arctica Eignarhaldsfélagi, sem er eigandi að 50,0% eignarhlut í Arctica Finance og eigandi alls hlutafjár í ábyrgðaraðila. Arctica Finance á allt hlutafé í A/F Rekstraraðila sem á aftur allt hlutafé í A/F HEIM að undanskildum einum hlut, sem er í eigu ábyrgðaraðila.

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar A/F Rekstraraðila er Katrínartún 2, 105 Reykjavík.

Stjórnarmenn A/F Rekstraraðila og framkvæmdastjóri A/F HEIM þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá A/F HEIM. Enginn þessara aðila hefur gert samning við A/F HEIM um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna A/F Rekstraraðila eða framkvæmdastjóra.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda A/F HEIM og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrngreiðslu A/F HEIM við A/F Rekstraraðila, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur A/F Rekstraraðila.

Hvorki stjórnarmaður né framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin

fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn A/F HEIM, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórnar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða viðskipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

4 Upplýsingar um vörsluaðila

4.1 Almennar upplýsingar um vörsluaðilann

Samkvæmt 4. grein í reglum A/F HEIM er vörsluaðili A/F HEIM T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri („**T Plús**“), á grundvelli samnings T Plús við A/F Rekstraraðila.

A/F Rekstraraðila er heimilt að skipta um vörsluaðila og útfæra verkefni hans, t.d. með útvistun verkefna, án sérstakrar heimildar frá Heimstaden eða skuldabréfaeigendum. A/F Rekstraraðili skal greiða þóknanir T Plús.

Lögformlegt heiti vörsluaðila og viðskiptaheiti er T Plús hf. Meginstarfsemi T Plús er bakvinnsluþjónusta.

T Plús er hlutafélag, sbr. hlutafélagalög, sem var stofnað 9. október 2009.

4.2 Hlutverk vörsluaðila

T Plús, sem vörsluaðili A/F HEIM, fer með, annast umsjá og varðveislu fjármálagerninga A/F HEIM og skal hlutverk T Plús sem vörslufyrirtækis vera í samræmi við IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Um hlutverk og skyldur vörsluaðila er fjallað í IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, en meðal skyldna og verkefna vörsluaðila er eftirfarandi:

- Varðveita alla fjármálagerninga sérhæfðs sjóðs og tryggja aðgreiningu á varðveislu fjármálagerninga sjóðsins frá öðrum.
- Vakta sjóðstreymi sérhæfðs sjóðs og tryggja sérstaklega að allir fjármunir sem fjárfestar inna af hendi séu móttæknir og að allir fjármunir sérhæfðs sjóðs séu lagðir inn á reikninga sjóðsins eða, ef við á, inn á reikninga rekstraraðila eða vörsluaðila fyrir hönd sjóðsins.
- Sannreyna eignarhald sérhæfðs sjóðs eða rekstraraðila fyrir hönd sjóðsins á öðrum eignum sjóðsins og halda skrá yfir þær eignir.
- Tryggja, eftir því sem við á, að útreikningur á virði hluta eða fjármálagerninga útgefinna af sjóðnum sé framkvæmdur samkvæmt lögum, stjórnvaldsfyrirmælum og reglum sérhæfðs sjóðs.
- Framfylgja fyrirmælum rekstraraðila nema þau brjóti í bága við lög, stjórnvaldsfyrirmæli eða reglur sérhæfðs sjóðs.
- Tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald greitt sjóðnum innan eðlilegra tímamarka og tekjur sérhæfðs sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Fjallað er um trúnaðarskyldu vörsluaðila, heimildir til útvistunar verkefna vörsluaðila og ábyrgð vörsluaðila í greinum 40 – 44 í lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt 42. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ber vörsluaðili ábyrgð gagnvart sérhæfðum sjóði og fjárfestum hans vegna tjóns sem þeir kunna að verða fyrir og rekja má til ásetnings eða gáleysis starfsmanna vörsluaðila við framkvæmd verkefna þess samkvæmt lögum.

4.3 Peningaþvætti

A/F Rekstraraðili og T Plús skulu í starfi sínu fyrir hönd A/F HEIM fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

5 Upplýsingar um Heimstaden

5.1 Almennar upplýsingar um Heimstaden

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Heimstaden ehf.
Kennitala:	440315-1190
Félagiform:	Einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994, (með síðari breytingum).
Lögheimili:	Hlíðarsmári 15, 201 Kópavogur.
Stofndagur:	24. febrúar 2015.
Hluthafar:	Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð.
Vefsíða:	www.heimstaden.is

Markmið Heimstaden er að eiga sem mest heilar húseignir eða fjölbýlishús þar sem meirihluti íbúðanna eru í eigu Heimstaden. Rekstur heilla húseigna er mun hagkvæmari en rekstur stakra íbúða. Þann 30.6.2021 voru leigutakar Heimstaden 1500. Fjöldi leigutaka Heimstaden í lok árs 2020 voru 1485 en 1550, miðað við árslok 2019.

Í lok fyrri árshelmings 2021 var Heimstaden með alls 1628 íbúðir á landinu öllu. Þar af voru um 1628 íbúðir í útleigu hjá dótturfélögum Heimstaden Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.4 „Fasteignasafn Heimstaden“ í útgefandalýsingu þessari.

Heimstaden vinna statt og stöðugt í því að stækka og bæta eignasafn sitt. Mikil áhersla er lögð á að stækka eignasafn félagsins á höfuðborgarsvæðinu og hefur félagið bætt við sig ríflega 150 eignum á því svæði það sem af er ársins 2021. Nánast engar fasteignir hafa verið seldar á árinu 2021 en það er stefna núverandi eigenda Heimstaden að selja ekki eignir heldur stækka eignasafnið og fara frekar í aukið viðhald á núverandi eignum.

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengis-skráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og þar af leiðandi á leigutaka og þar með talið leigutaka Heimstaden. Áðurnefndir þættir skipta því miklu fyrir félagið sjálft og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni.

Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Heimstaden. Um starfsemi félagsins gilda lög og reglugerðir og geta breytingar þar á ráðist stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma. Áhætta Heimstaden felst í því að ákvarðanir stjórnvalda geta haft áhrif á áðurnefnda þætti og þannig haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni.

Heimstaden greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns – og fráveitugjöld

ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á fjárhagslega afkomu og gjaldfærni Heimstaden.

5.1.1 Leigugreiðslur

Heimstaden innheimtir leigu af leigutökum sínum fyrir þær fasteignir sem viðkomandi leigutakar eru með á leigu. Mánaðarleg leiga sem leigutaki greiðir innifelur greiðslur vegna afborgana lána sem hvíla á íbúðinni, ásamt greiðslu á skyldutryggingum, fasteignagjöldum, hússjóði, þjónustugjaldi, hita í sérbyli og framlagi í innri og ytri viðhaldssjóð. Íbúar greiða sjálfir rafmagn innan íbúðar og innbústryggingu. Þá greiðir íbúi alltaf sjálfsábyrgð vegna tryggingatjóna.

Leigumiðlarar ásamt framkvæmdastjóra Heimstaden ákveða leigufjárhæð við útleigu fasteigna. Leigugreiðslur taka mið af verðmæti fasteignar og almennum markaðsaðstæðum á hverjum tíma.

5.1.2 Lagalegt umhverfi Heimstaden

Heimstaden byggir starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfseminni. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Ennfremur gilda um bókhald og reikningskil félagsins lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald.

5.2 Starfsemi

Tilgangur félagsins er samkvæmt grein 1.02 í samþykktum þess kaup, sala, eign, leiga og rekstur fasteigna og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, lánastarfsemi tengd rekstrinum, önnur fjármála-starfsemi og skyldur rekstur. Samstæðan telur móðurfélagið Heimstaden ehf. og 4 dótturfélög, BP 14-16 ehf., Heimstaden rekstur ehf., Heimkynni ehf. og Heimstaden miðbær ehf., sem öll eru í 100% eigu Heimstaden. Í ágúst 2021 lauk samruna milli Heimstaden ehf., Heimstaden VI ehf., Heimstaden III ehf. og Heimstaden 900 ehf. þar sem Heimstaden ehf. var yfirtökufélag.

Félagið leigir út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi og kemur þannig til móts við einstaklinga og fjölskyldur sem kjósa að vera á leigumarkaði. Félagið var stofnað að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi eins og þekkist á Norðurlöndunum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið.

Heimstaden er stærsta leigufélag landsins, miðað við stærð þann 1.7.2021, með 1.654 íbúðir í rekstri, að mestu á suðvesturhorninu en eignir félagsins eru fjölbreytt safn íbúða á höfuðborgarsvæðinu, í Reykjanesbæ, á Akranesi, Akureyri, Egilsstöðum, Reyðarfirði, Selfossi.

Hjá Heimstaden starfa um 21 starfsmenn sem sjá um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum þess. Starfsmenn Heimstaden vinna að rekstri og viðhaldi núverandi íbúða félagsins og þjónustu við þá leigutakar sem í þeim búa, ásamt því að vinna með uppbyggingu nýrra íbúða. Stjórn Heimstaden og framkvæmdastjóri markaðs þá stefnu sem framkvæmdastjóri og starfsmenn vinna er eftir hverju sinni.

5.3 Fjárhagsupplýsingar Heimstaden

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í útgefandalýsingu þessari ná yfir tímabilið 2018 - 2020. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Heimstaden eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 2018 - 2020. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreint tímabil. Með samstæðureikningi er átt við ársreikning og árshlutareikning Heimstaden og dótturfélaga þess.

Samstæðuárshlutareikningur Heimstaden fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2021 er kannaður af endurskoðanda félagsins og gerður í samræmi við alþjóðlegan ISRE 2410 um Könnun óháðs

endurskoðanda á árshlutareikningnum.

Samstæðuársreikningar Heimstaden fyrir árin 2020, 2019 og 2018 eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Samstæðureikningarnir eru byggðir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2021 og 2020.

	2021	2020
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur	1.649.135	1.564.013
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(480.080)	(468.167)
Hreinar leigutekjur	<u>1.169.055</u>	<u>1.095.846</u>
Aðrar tekjur	4.003	2.793
Annar rekstrarkostnaður	(223.482)	(158.288)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	949.576	940.351
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.039.795	(515.458)
Rekstrarhagnaður	4.989.371	424.893
Fjármunatekjur	4.887	31.271
Fjármagnsgjöld	(1.033.355)	(1.050.952)
Hrein fjármagnsgjöld	<u>(1.028.468)</u>	<u>(1.019.681)</u>
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.960.903	(594.788)
Tekjuskattur	(792.180)	118.958
Hagnaður(tap) tímabilsins	3.168.723	(475.830)

Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningar samstæðu Heimstaden þann 30. júní 2021 og þann 31. desember 2020.

	30.6.2021	31.12.2020
Eignir		
Fjárfestingareignir	57.619.967	51.850.837
Rekstrarfjármunir	52.498	45.920
Fastafjármunir	<u>57.672.465</u>	<u>51.896.757</u>
Skammtímalán	0	0
Viðskiptakröfur	25.490	20.443
Aðrar skammtímakröfur	436.991	664.703
Handbært fé	841.554	1.151.106
Veltufjármunir	<u>1.304.035</u>	<u>1.836.252</u>
Eignir samtals	58.976.500	53.733.009
Eigið fé		
Hlutafé	11.251.397	11.251.397

Lögbundinn varasjóður	6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur	10.228.764	10.222.238
Annað eigið fé	2.909.483	(252.714)
Eigið fé	24.395.968	21.227.245
Langtímaskuldir og skuldbindingar		
Tekjuskattsskuldbinding	4.186.793	3.190.902
Leiguskuldir	646.584	688.216
Vaxtaberandi skuldir	27.606.537	27.167.905
	0	0
Langtímaskuldir og skuldbindingar	32.439.914	31.047.023
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.596.168	567.499
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	544.450	891.242
Skammtímaskuldir	2.140.618	1.458.741
Skuldir samtals	34.580.532	32.505.764
Eigið fé og skuldir samtals	58.976.500	53.733.009

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna. Fjárfestingareignir eru fæðar á gangverði í efnahagsreikningi. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við söluverð sambærilegra eigna á sambærilegum svæðum unnið af óháðum sérfræðum aðila auk þess sem lítið er til opinberra upplýsinga um söluverð fasteigna, fermetraverð og aðrar upplýsingar gefnar út af Þjóðskrá. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru fæðar undir liðinn matsbreytinga fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar. Fjárfestingareignir í byggingu, sem ekki hafa verið teknar í notkun, eru metnar á kostnaðarverði. Hagnaður eða tap af sölu fjárfestingareignar er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreytinga fjárfestingareigna, í rekstrarreikningi.

Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2021 og 2020.

	2021	2020
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður (tap) tímabilsins	3.168.723	(475.830)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	(4.039.795)	515.458
Afskriftir rekstrarfjármuna	10.638	16.468
Hrein fjármagnsgjöld	1.028.468	1.019.681
Tekjuskattur	792.180	(118.958)
	960.214	956.819
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:		
Skammtímakröfur, lækkun	(5.227)	2.451
Skammtímaskuldir, lækkun	(5.995)	(54.312)
	(11.222)	(51.861)
Handbært fé frá rekstri án vaxta	948.992	904.958
Innborgaðar vaxtatekjur	4.887	31.271
Greidd vaxtagjöld	(520.455)	(552.331)
Handbært fé frá rekstri	433.424	383.898

Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(679.531)	(2.378.603)
Söluverð fjárfestingareigna	409.169	4.177.648
Kaupverð rekstrarfjármuna	(16.317)	(4.357)
Söluverð rekstrarfjármuna	3.250	3.050
Fjárfesting í dótturfélagi	(718.652)	0
Skuldabréfaeign, breyting	0	20.482
Fjárfestingarhreyfingar	(1.002.081)	1.818.220
Fjármögnunarhreyfingar		
Endurkaup eigin hlutabréfa	0	(65.939)
Tekin ný langtímalán	1.309.945	5.082.970
Afborganir langtímalána	(1.050.840)	(6.846.176)
Fjármögnunarhreyfingar	259.105	(1.829.145)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(309.552)	372.973
Handbært fé í ársbyrjun	1.151.106	1.740.164
Yfirtekið í samstæðu	0	0
Handbært fé í lok tímabilsins	841.554	2.113.137

5.4 Fasteignasafn Heimstaden

Í lok júní 2021 átti Heimstaden 1628 eignir, eða samtals um 149.948 skráða fermetra, að eignum í byggingu meðtöldum. Þar af eru 1628 leiguíbúðir . Fasteignamat 2021 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Heimstaden eða dótturfélögum nam 56,1 ma.kr, og brunabótamat er 57,2 ma.kr.

Samkvæmt árshlutareikningi 2021 nam bókfært verð fastafjármuna Heimstaden um 57,6 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 56,9 mö.kr, leigueign 0,6 mö.kr, og rekstrarfjármunir 52 m.kr. Fullbúnar fasteignir Heimstaden eru færðar á gangvirði. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við mat á markaðsvirði eignanna sem unnið er af óháðum þriðja aðila ásamt því að stuðst er við fasteignamat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins. Fasteignir sem eru í byggingu og hafa ekki verið teknar í notkun eru færðar á kostnaðarverði.

Tafla 5.4.1- Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Heimstaden og dótturfélaga 30. júní 2021

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 30. júní 2021	Fasteignamat 2021	Fasteignamat 2022	Fjöldi fm
Höfuðborgarsvæðið	689	84	31.142	27.937	30.480	57.206
Austurland	45	91	894	869	925	4.080
Norðurland	122	79	3.861	3.966	3.985	9.586
Suðurland	762	102	20.758	19.258	20.407	78.278
Vesturland	10	80	309	306	317	798
Samtals	1.628	92	56.964	52.335	56.115	149.948

5.4.1 Viðhald

Heimstaden gerir reglulega áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað með það fyrir augum að tryggja sem best að verðmæti eignasafnsins sé við haldið. Heimstaden áætlað að til framtíðar muni viðhaldskostnaður eigna nema að meðaltali 0,5% af brunabótamati eigna. Heimstaden reiknar með lægra viðhaldi á húsum sem eru einangruð að utan og klædd með málmklæðningum heldur en þeim sem eru múruð og einangruð að innan. Félagið leggur áherslu á að nýbyggingar sem teknar eru í notkun séu einangraðar að utan og klæddar með málmklæðningum til að viðhaldskostnaður sé sem hagkvæmastur.

Minniháttar viðhald og smærri viðgerðir eru á höndum starfsmanna fasteignaumsjónar félagsins en stærri viðhaldsverkefnum s.s. málun utanhúss, útskipting gólfefna, steypuviðgerðir og viðlíka er úthýst til þriðja aðila, venjulega að undangenginni verðkönnun og samkvæmt skriflegum samningum. Undantekning frá verðkönnun kann að vera gerð ef um er að ræða sérhæfð verkefni.

Íbúðir eru almennt séð afhentar nýjum leigutaka nýmálaðar og á sama tíma fer fram ítarleg skoðun auk þess sem farið er yfir öryggisatriði og –reglur með leigutökum.

5.5 Stjórnarhættir og stjórnendur Heimstaden

Stjórnarhættir Heimstaden eru markaðir af lögum um nr. 138/1994 um einkahlutafélög (með síðari breytingum) og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir Heimstaden eru dagsettar 1. febrúar 2021. Heimstaden fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út 2015 af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða starfskjaranefnd.

5.6 Endurskoðendur Heimstaden

Endurskoðendur Heimstaden er Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Valgerður Kristjánsdóttir, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Ernst & Young ehf. var kjörið sem endurskoðandi Heimstaden á hluthafafundi þess þann 1.1.2021. Á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í útgefandalýsingu þessari vegna rekstraráranna 2018-2020 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík og Matthías Þór Óskarsson fyrir þeirra hönd, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda), endurskoðandi Heimstaden. Matthías undirritaði ársreikninga Heimstaden fyrir árin 2015-2020.

Endurskoðendur eru óháðir Heimstaden í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi.

6 Tilkygning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af þremur lýsingum A/F HEIM, allar dagsettar 20. desember 2021, sem varða beiðnir stjórnar A/F HEIM um töku skuldabréfaflokkanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af A/F HEIM, sérhæfðum sjóði sem rekinn er af A/F Rekstraraðila. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur í hverju tilviki af tveimur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og viðkomandi verðbréfalýsingu dagsettum 20. desember 2021, sem útgefna eru í tengslum við beiðni um töku skuldabréfaflokkanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Til að fjármagna starfsemi sína hefur A/F HEIM gefið út þrjá skuldabréfaflokka, HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Heimild til útgáfu skuldabréfa í framangreindum skuldabréfaflokkum var í öllum tilvikum fullnýtt þann 12. júlí 2021. Er þannig höfuðstóll skuldabréfaflokksins HEIM26 kr. 4.814.469.913, sem samsvarar hámarksheimild til útgáfu í viðkomandi flokki, höfuðstóll skuldabréfaflokksins HEIM48 kr. 6.223.862.700, sem samsvarar hámarksheimild til útgáfu í viðkomandi flokki og höfuðstóll skuldabréfaflokksins HEIM46 kr. 1.339.826.496, sem samsvarar hámarksheimild til útgáfu í viðkomandi flokki.

Stjórn A/F HEIM hefur óskað eftir að nýju skuldabréfaflokkarnir, HEIM26, HEIM48 og HEIM46 verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. september 2021.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 7 og 15 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. september 2021. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu sem lögbærur yfirvaldi samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi lýsing varðar.

Í lýsingunni er að finna þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur A/F HEIM. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á A/F HEIM og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefandalýsingu þessari og í kafla 1 í viðkomandi verðbréfalýsingu A/F HEIM dagsettum 20. desember 2021. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra viðkomandi verðbréfalýsingu A/F HEIM dagsettum 20. desember 2021 og útgefandalýsingu þessari. Því gerir A/F HEIM kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu A/F HEIM dagsettum 20. desember 2021 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi. A/F HEIM, A/F Rekstraraðili, vörslufyrirtæki og Arctica Finance sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa A/F HEIM til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu A/F HEIM dagsettum 20. desember 2021 í neinni lögsögu.

6.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsingar A/F HEIM dagsettar 20. desember 2021 samanstanda hver um sig af tveimur skjölum, útgefandalýsingu þessari, og viðkomandi verðbréfalýsingu dagsettri 20. desember 2021 og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er

undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af A/F HEIM eða varða hann.

Eftirfarandi skjöl eru til sýnis á vefsíðu A/F HEIM www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/:

- Samþykktir A/F HEIM, dagsettar 28. júní 2021
- Samþykktir ábyrgðaraðila, dagsettar 26. október 2011
- Samþykktir A/F Rekstraraðila, dagsettar 6. júlí 2021
- Endurskoðaður árshlutareikningur A/F HEIM frá stofndegi til 30. september 2021
- Reglur A/F HEIM samþykktar 28. júní 2021
- Verðbréfalýsing fyrir HEIM26 dagsett 20. desember 2021
- Verðbréfalýsing fyrir HEIM48 dagsett 20. desember 2021
- Verðbréfalýsing fyrir HEIM46 dagsett 20. desember 2021
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Heimstaden fyrstu sex mánuði ársins 2021
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Heimstaden 2020
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Heimstaden 2019
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Heimstaden 2018
- Samþykktir Heimstaden, dagsettar 1. febrúar 2021
- Veðsamningur um veðrétt yfir HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu, dagsettur 12. júlí 2021.
- Veðsamningur um veðrétt yfir HEIM46 seljandaláninu, dagsettur 12. júlí 2021.
- Veðhafa- og veðgæslusamningur, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM26 og HEIM48
- Þjónustusamningur við veðgæsluaðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM46
- Umboðssamningur, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM26
- Umboðssamningur, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM48
- HEIM26 seljandalánið, dagsett 12. júlí 2021
- HEIM48 seljandalánið, dagsett 12. júlí 2021
- HEIM46 seljandalánið, dagsett 12. júlí 2021
- Sjálfskuldarábyrgðin, dagsett 12. júlí 2021
- Tryggingarbréf-veðsamningar vegna tryggingarfyrirkomulagsins sem stendur til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu og HEIM28 seljandaláninu, dagsett 7. júlí 2021
- Tryggingarbréf vegna HEIM46 seljandalánsins, dagsett 7. júlí 2021
- Samningur við staðfestingaraðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins
- Samningur við eftirlitsaðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM46 seljandalánsins

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefenda á vefslóðinni: www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldbrefafjarmognun/. Fjárfestar geta

jafnframt óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu A/F HEIM, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.

6.2 Skjöl felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í lýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

- Endurskoðaður árshlutareikningur A/F HEIM frá stofndegi til 30. september 2021, ásamt endurskoðunaráritun endurskoðanda, vefslóð: www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/

6.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland skal A/F HEIM sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Nasdaq Iceland, dagsettum 1. september 2021. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útfærð af Nasdaq Iceland kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli A/F HEIM birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal A/F HEIM senda upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga í eftirlitsskyni. Meðan skuldabréf A/F HEIM eru til viðskipta á skipulegum markaði mun A/F Rekstraraðili f.h. A/F HEIM birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef A/F Rekstraraðila www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldadrefafjarmognun/.

6.4 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 1, 105 Reykjavík, hafði umsjón með töku skuldabréfanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd A/F HEIM og A/F Rekstraraðila. Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf. hefur verið með umsjón við gerð útgefandalýsingar þessarar og verðbréfalýsinga A/F HEIM dagsettrar 20. desember 2021, vegna töku skuldabréfaflokkanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá Heimstaden, A/F HEIM og A/F Rekstraraðila, þar á meðal árshlutauppgjöri A/F HEIM 2021.

Arctica Finance hafði jafnframt umsjón með útboðum og frumsölu skuldabréfaflokkanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46.

6.5 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum A/F HEIM, A/F Rekstraraðila og Arctica Finance vegna töku skuldabréfa A/F HEIM til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

- Arctica Finance er eigandi A/F Rekstraraðila, rekstraraðila sem annast rekstur sérhæfða sjóðsins A/F HEIM, sem er útgefandi skuldabréfaflokkanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46, sem þessi útgefandalýsing og viðkomandi verðbréfalýsingar dagsettar 20. desember 2021 taka til. A/F Rekstraraðili er einnig eigandi alls hlutfjár í A/F HEIM, að undanskildum einum hlut sem er í eigu ábyrgðaraðila. Sjóðstjóri A/F HEIM er jafnframt starfsmaður Arctica Finance. A/F HEIM greiðir A/F Rekstraraðila þóknun vegna þessara verkefna, með þóknunum sem hann fær frá Heimstaden.

- Arctica Finance annast tiltekin verkefni í tengslum við rekstur A/F HEIM samkvæmt sérstökum útvistunarsamningi sem gerður hefur verið, m.a. um markaðssetningu og sölu skuldabréfanna, upplýsingagjöf til kauphallar, eignastýringu A/F HEIM, milligöngu um greiðslu reikninga og að bókhaldi og innri endurskoðun A/F HEIM sé sinnt, útreikning á innlausnarvirði/gengi hluta, sbr. gr. 8.2 í reglum A/F HEIM, verðmat eigna, sbr. gr. 8.3 í reglum A/F HEIM, regluvarsla og peningþættisvarnir, gagnavarsla o.fl. Arctica Finance fær greidda þóknun frá A/F Rekstraraðila vegna útvistaðra verkefna.
- T Plús er vörslufyrirtæki A/F HEIM og annast m.a. greiðslur A/F HEIM til skuldabréfa-eigenda skv. skilmálum skuldabréfanna og fær T Plús þóknun fyrir að sinna hlutverki vörslufyrirtækis samkvæmt vörslusamningi aðila. Arctica Eignarhaldsfélag, sem er í endanlegri eigu Stefáns Þórs Bjarnasonar og Bjarna Þórðar Bjarnasonar, á tæplega 9,9% hlut í T Plús.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna HEIM26, HEIM48 og HEIM46 til viðskipta á skipulegan markað hefur Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf. verið A/F HEIM til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

A/F HEIM, A/F Rekstraraðila og Arctica Finance sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt II. kafla laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármála-gerninga. A/F HEIM, A/F Rekstraraðili og Arctica Finance fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Arctica Finance um hagsmunaárekstra sem settar voru í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (sjá nú 32. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga) er að finna á vefslóðinni <https://www.arctica.is/upplýsingar/hagsmunaarekstrar/>.

6.6 Endurskoðandi A/F HEIM

Endurskoðandi A/F HEIM og A/F Rekstraraðila er Deloitte ehf., kt. 521098-2449 og fyrir þess hönd Gunnar Þorvarðarson aðili að félagi löggiltra endurskoðenda. Deloitte ehf. er endurskoðunar-fyrirtæki með réttindi til endurskoðunarstarfa á grundvelli laga nr. 94/2019 um endurskoðendur og endurskoðun. Endurskoðandi aðilanna hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leystur frá störfum frá stofnun félaganna.

6.6.1 Álit endurskoðanda A/F HEIM

A/F HEIM (10.02.2021) er stofnað á árinu 2021 og því eru ekki til staðar árs- eða árshlutareikningar vegna fyrri ára.

Árshlutareikningur A/F HEIM frá stofndegi til 30. september 2021 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt áritun endurskoðanda á árshlutareikninginn var það álit þeirra að hann gefi glögga mynd af afkomu A/F HEIM á tímabilinu frá stofnun til 30. september 2021, efnahag A/F HEIM 30. september 2021 og breytingu á hreinni eign á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjá vísun í árshluta-reikninga í kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

6.7 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem A/F HEIM hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er um að ræða upplýsingar frá Heimstaden. A/F HEIM staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem gerir upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við. Með undirritun af hálfu Heimstaden á útgefandalýsingu þessa, sbr. kafli 6.8.2 „Yfirlýsingar forstjóra Heimstaden“,

er því lýst yfir af hálfu Heimstaden að samkvæmt bestu vitund séu upplýsingarnar um Heimstaden, sem er að finna í útgefandalýsingu þessari og varða Heimstaden, einkum í köflum 1.3 „Mótaðilaáhætta“ (og undirköflum), kafla 2.6.2 „Veðsettar eignir til tryggingar á fjárfestingum A/F HEIM“ og kafla 5 „Upplýsingar um Heimstaden“ (og undirköflum), sem Heimstaden ber ábyrgð á, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt úr þeim köflum sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

6.8 Yfirlýsing

6.8.1 Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra A/F Rekstraraðila

Formaður stjórnar Vita fjárfestingafélags ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, sem gegnir hlutverki stjórnar A/F HEIM og framkvæmdastjóri A/F Rekstraraðila, sem gegnir hlutverki framkvæmdastjóra A/F HEIM, lýsa hér með yfir fyrir hönd sérhæfða sjóðsins A/F HEIM, ábyrgðaraðila útgefandalýsingarinnar, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, að undanskildum upplýsingum um Heimstaden, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 20. desember 2021

Fyrir hönd Vita fjárfestingafélags ehf.

Fyrir hönd A/F Rekstraraðila ehf.

Bjarni Þórður Bjarnason, stjórnarformaður

Friðrik Magnússon, framkvæmdastjóri

6.8.2 Yfirlýsingar forstjóra Heimstaden

Undirritaður, forstjóri Heimstaden, lýsir því yfir fyrir hönd Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, Hlíðarsmára 15, 201 Kópavogi, að samkvæmt bestu vitund séu upplýsingarnar um Heimstaden, sem er að finna í útgefandalýsingu þessari og varða Heimstaden, einkum í köflum 1.3 „Mótaðilaáhætta“ (og undirköflum), kafla 2.6.2 „Veðsettar eignir til tryggingar á fjárfestingum A/F HEIM“ og kafla 5 „Upplýsingar um Heimstaden“ (og undirköflum), sem Heimstaden ber ábyrgð á, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 20. desember 2021

Fyrir hönd Heimstaden ehf.

Arnar Gauti Reynisson, forstjóri

6.9 Skilgreiningar

Í útgefandalýsingu þessari vísa hugtökin;

„A/F HEIM“, til A/F HEIM slhf., 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„A/F Rekstraraðili“, til A/F Rekstraraðila ehf., kt. 660121-1370, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„Arctica Eignarhaldsfélag“, til Arctica Eignarhaldsfélags ehf., kt. 641008-1680, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„Arctica Finance“ kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„Ábyrgðaraðili“ til Vita fjárfestingafélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík,

„HEIM26“, til skuldabréfaflokksins HEIM70826 sem gefinn var út af A/F HEIM, þann 12. júlí 2021,

„HEIM26 seljandalánið“ til lánsamnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM sem lánveitanda og Heimstaden sem lántaka, upphaflega að fjárhæð kr. 4.814.469.913, sem nýttur var til kaupa Heimstaden á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225,

„HEIM46“, til skuldabréfaflokksins HEIM100646 sem gefinn var út af A/F HEIM, þann 12. júlí 2021,

„HEIM46 seljandalánið“, til lánsamnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM sem lánveitanda og Heimstaden sem lántaka, upphaflega að fjárhæð kr. 1.339.826.496, sem nýttur var til kaupa Heimstaden á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646,

„HEIM48“, til skuldabréfaflokksins HEIM071248 sem gefinn var út af A/F HEIM, þann 12. júlí 2021,

„HEIM48 seljandalánið“, til lánsamnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM sem lánveitanda og Heimstaden sem lántaka, upphaflega að fjárhæð kr. 6.223.862.700, sem nýttur var til kaupa Heimstaden á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071248,

„Heimstaden“, til Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, Hlíðarsmára 15, 201 Kópavogur,

„Heimstaden skuldabréfin“, til skuldabréfa í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646, sem útgefnir voru af Heimstaden,

„hlutafélagalög“, til laga nr. 2/1995 um hlutafélög, „lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða“, til laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020,

„Nasdaq Iceland“, til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi“, til Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„seljandalánin“, til HEIM26 seljandalánsins, HEIM48 seljandalánsins og HEIM46 seljandalánsins,

„sjálfskuldarábyrgðin“, til samnings, dagsettu 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, tók Heimstaden AB (publ) á sig sjálfskuldarábyrgð fyrir öllum skuldum Heimstaden samkvæmt seljandalánunum,

„skuldabréfin“, til skuldabréfa í skuldabréfaflokkunum HEIM26, HEIM48 og HEIM46,

„tekjuskattslög“, til laga nr. 90/2003, um tekjuskatt,

„T Plús“, til T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

6.10 Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
ISK	íslenskar krónur
ISRE 2410	Alþjóðlegur endurskoðunarstaðall sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum (e. <i>International Standards on Review Engagements No. 2410</i>)
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
slhf.	samlagshlutafélag
tl.	töluliður