

# **A/F HEIM SLHF.**

verðbréfalýsing

vegna skuldabréfaflokksins HEIM070826

**20. desember 2021**

Umsjónaraðili með töku skuldabréfa til viðskipta:

Arctica Finance hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

## Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir .....	3
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa .....	4
1.2	Nánar um tiltekna áhættuþætti tengda skuldabréfunum .....	4
1.2.1	Seljanleikaáhætta .....	4
1.2.2	Endurgreiðslu- og lausafjáraáhætta .....	5
1.2.3	Mótaðilaáhætta .....	5
1.2.4	Útlánaáhætta .....	6
1.2.5	Markaðsáhætta .....	6
1.2.6	Vaxtaáhætta .....	6
1.2.7	Áhætta vegna skilmálabreytinga .....	6
1.2.8	Vanskilaáhætta .....	7
1.2.9	Áhætta við gjaldþrot .....	7
1.2.10	Umfram- og uppgreiðsluáhætta .....	8
1.2.11	Uppgjörsáhætta .....	8
1.2.12	Verðtryggingaráhætta .....	9
1.2.13	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál .....	9
1.3	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði .....	9
2	Skuldabréfin .....	10
2.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna .....	10
2.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin .....	11
2.2.1	Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM .....	14
2.2.2	Gjaldfelling vegna vanskila .....	29
2.2.3	Forgangsröðun skuldabréfanna .....	30
2.2.4	Skilmálabreyting .....	30
2.2.5	Breyting á reglum útgefanda .....	30
2.2.6	Rafræn skráning og framsal .....	31
2.2.7	Afskráning .....	31
2.2.8	Réttindi og skyldur .....	31
2.3	Ábyrgðaraðili og rekstraraðili útgefanda .....	31
2.4	Heimild til skuldabréfaútgáfu .....	32
2.5	Lög sem gilda um skuldabréfin .....	32
2.6	Skattamál .....	32
2.7	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna .....	33

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2.8	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	33
2.9	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði .....	33
2.9.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta .....	33
2.10	Tryggingasafnið .....	33
2.10.1	Leigutakar og leigusamningar .....	45
2.10.2	Sala og útskipting eigna.....	45
2.11	Verðmat eigna A/F HEIM.....	47
2.12	Varsla.....	47
2.13	Skipulag og áætlað sjóðstreymi A/F HEIM.....	47
3	Tilkynning til fjárfesta .....	48
3.1	Gildistími og skjöl til sýnis .....	49
3.2	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar .....	50
3.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar .....	51
3.4	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	51
3.5	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingarinnar .....	52
3.6	Yfirlýsingar forstjóra Heimstaden.....	52
3.7	Skilgreiningar .....	53
3.8	Skammstafanir og hugtök .....	54

## 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**“), útgefnum 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 útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225 gaf A/F HEIM út skuldabréfaflokkinn HEIM070826 (hér eftir „**HEIM26**“ eða „**skuldabréfin**“). Til að fjármagna kaup á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071248 gaf A/F HEIM út skuldabréfaflokkinn HEIM071248 (hér eftir „**HEIM48**“). Til að fjármagna kaup á öllum skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 gaf A/F HEIM út skuldabréfaflokkinn HEIM100646 (hér eftir „**HEIM46**“). Öll skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIM26, HEIM48 og HEIM46 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). 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. Um seljandalánið sem nýtt var til kaupa Heimstaden á skuldabréfum í HEIMA071225 og sem stendur til tryggingar á skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt HEIM26, er nánar fjallað í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eignar A/F HEIM*“.

Fjárfesting í skuldabréfum A/F HEIM felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á skuldabréfum útgefnum af A/F HEIM eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættupætti sem ræddir eru í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Áhættupættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættupættir sem A/F HEIM er kunnugt um og sem að mati A/F HEIM skipta máli varðandi skuldabréfaflokkinn HEIM26, svo meta megi þá áhættu sem falin er í fjárfestingu í skuldabréfum flokksins. Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafla 1 *Áhættupættir* í verðbréfalýsingu þessari ásamt kafla 1 „*Áhættupættir*“ í útgefandalýsingu A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021 lýsingu á þeim áhættupáttum sem máli skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokknum HEIM26. A/F HEIM getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættupættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi félagsins eða verð skuldabréfa útgefnum af því. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættupátta.

Afmörkun á áhættupáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja mikilvægustu áhættupætti sem áhrif hafa á skuldabréfin 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 áhættupættirnir 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 áhættupátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta

töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á skuldabréfin. Þrátt fyrir framangreint er neðangreindum áhættuþáttum raðað eftir alvarleika, að mati útgefanda, þar sem fyrst eru taldir upp þeir áhættuþættir sem alvarlegastir eru.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir 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 því miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

Lýsing HEIM26, dagsett 20. desember 2021, samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefjast, mun A/F HEIM útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði 23. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „lýsingarreglugerðin“).

## 1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði, skattalöggjöf og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs A/F HEIM. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu, líkt og fjallað verður nánar um hér síðar. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili að samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur. Aðrir áhættuþættir tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndatilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum A/F HEIM. Nánar verður fjallað um sértæka áhættuþætti hér á eftir.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestum er því bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar. Fjárfestar eru einnig hvattir til að kynna sér vel starfsemi A/F HEIM og skilmála skuldabréfanna ásamt eftirfarandi umfjöllun um áhættuþætti sem og umfjöllun um áhættuþætti sem er að finna í kafla 1 útgefandalýsingar A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum HEIM26.

## 1.2 Nánar um tiltekna áhættuþætti tengda skuldabréfunum

### 1.2.1 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfanna felst í því að þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Verðmyndun kann því að verða óskilvirk sem veldur því að verulegur munur

getur verið á kaup- og sölugengi. A/F HEIM ber engin skylda til að tryggja slíkan skilvirkan markað og ekki verður viðskiptavakt með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geti ekki selt skuldabréf útgefin af A/F HEIM þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar standa til ef framboð þeirra er meira en svo að markaðurinn taki við þeim á tilteknu verði.

### 1.2.2 Endurgreiðslu- og lausafjánhætta

Endurgreiðslu- og lausafjánhætta felst í því að A/F HEIM eigi ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddaga. A/F HEIM skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. A/F HEIM ber eitt ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, með eignum sem því tilheyra en þó ber einnig ábyrgðaraðili beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, sem ábyrgðaraðili, samanber ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. A/F Rekstraraðili ber því ekki ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM. Skuldbinding A/F HEIM samkvæmt skuldabréfaflokknum HEIM26 er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í sérstakri eign A/F HEIM, þ.e. HEIM26 seljandaláninu. Um HEIM26 seljandalánið er nánar fjallað í kafla 2.2.1.3 „HEIM26 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því“. HEIM26 seljandaláninu er ætlað að mæta greiðsluflæði HEIM26. 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 þar með lausafjánhættan er að öllu leyti háð greiðslugetu Heimstaden. Greiðsluferill HEIM26 seljandalánsins er sá sami og á HEIM26, þ.e. höfuðstóll seljandalánsins og gjalddagar samkvæmt láninu eru þeir sömu og í tilviki skuldabréfaflokksins HEIM26. Þannig er endurgreiðsla á HEIM26 háð því að Heimstaden standi við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Geti Heimstaden ekki staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt HEIM26 seljandaláninu getur það haft verulega neikvæð áhrif á getu A/F HEIM til að standa skil á skuldbindingum sínum samkvæmt HEIM26. Þá hefur Heimstaden gefið út þrjú tryggingarbréf í tengslum við HEIM26 seljandalánið og HEIM48 seljandalánið (skilgreint í kafla 3.7), þar sem veðsettar eru tilteknar fasteignir í eigu Heimstaden og dótturfélaga Heimstaden, Heimstaden III ehf. og Heimstaden IV ehf. til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins. Sjá nánar um þetta í kafla 2.2.1.3 „HEIM26 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því“.

### 1.2.3 Mótaðilaáhætta

Almenn mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er sú að A/F HEIM standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum. Standi Heimstaden ekki við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM hefur það áhrif á tekjur A/F HEIM og þar með getu þess til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Til tryggingar endurgreiðslu á HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu hefur Heimstaden gefið út 3 tryggingarbréf með veði í tilteknu fasteignasafni. Ekki er hægt að útiloka að Heimstaden standi ekki við gerða samninga. Nánari umfjöllun um tryggingar, beinar sem óbeinar er að finna í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“ í verðbréfalýsingu þessari.

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, í þessu tilviki HEIM26 seljandalánið. 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 móttekur sem greiðslur vegna seljandalánanna til endurfjárfestingar og verða slíkir fjármunir einungis nýttir til endurgreiðslu á viðkomandi skuldabréfum, sbr. nánar umfjöllun í kafla 2.13 „Skipulag og áætlað sjóðstreymi A/F HEIM“. Lítil sem engin önnur starfsemi fer fram hjá A/F HEIM og eru seljandalánin helstu eignir A/F HEIM. Til að fjármagna kaupin á Heimstaden skuldabréfunum gaf A/F HEIM út fyrrgreinda skuldabréfaflokka, HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Skuldabréfaflokkurinn HEIM26 er svo aftur tryggður með veði í HEIM26 seljandaláninu en HEIM26

seljandalánið er svo tryggt með veði í tilteknu eignasafni. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „Skuldabréfin“ hér síðar. A/F HEIM leitaðist við að hafa skilmála og skilyrði í seljandalánunum, þar á meðal HEIM26 seljandaláninu, þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir skuldbindingum hans á skuldabréfum sem hann hefur gefið út.

Geta sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfaflokknum mun því alfarið verða háð greiðslum af HEIM26 seljandaláninu 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 nánar í kafla 5 „Upplýsingar um Heimstaden“ í útgefendalýsingu A/F HEIM, dags. 20. desember 2021.

#### 1.2.4 Útlánaáhætta

HEIM26 seljandaláninu er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir A/F HEIM seljandalán þar sem mótaðilinn er Heimstaden, sem svo eru tryggð að mestu leyti með veði í fasteignasafni. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM samkvæmt HEIM26 seljandaláninu.

Hætta er því á að gæði útlána A/F HEIM (seljandalánin) rýrni, sem leiðir til aukinnar virðisrýrnunar og aukinnar áhættu í lánsafni A/F HEIM. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu A/F HEIM og þar með getu A/F HEIM til að standa við skuldbindingar sínar.

#### 1.2.5 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldabréfa þ.e. að verð skuldabréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

#### 1.2.6 Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækkun markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfaflokkurinn HEIM26 útgefinn af A/F HEIM eru verðtryggð jafngreiðslubríf með óreglulegu greiðsluflæði til rúmlega 5 ára, með 3,20% föstum vöxtum. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri.

#### 1.2.7 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki kröfuhafafundar, sem skal boðaður af umboðsmanni kröfuhafa samkvæmt ákvæðum samnings milli A/F HEIM, skuldabréfaeigenda og umboðsmanns kröfuhafa („**umboðssamningurinn**“). Nánar er fjallað um hvenær skuli boða til kröfuhafafunda, atkvæðisrétt á kröfuhafa fundum og fleira í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“.

Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Ákvarðanir kröfuhafafunda skulu einungis teljast samþykktar ef atkvæði eru greidd með þeim í eftirfarandi hlutföllum:

— Ef ekki er kveðið á sérstaklega um annað þarf samþykki a.m.k 2/3 hluta atkvæða sem farið



er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku.

- Ákvörðun um að gjaldfella kröfur 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.
- Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi:
  - a. Breytingar á vaxtakjörum.
  - b. Breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar undanþágur (e. waiver) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn.
  - c. Breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi.
  - d. Breytingar á höfuðstólsfjárhæð.
  - e. Samþykki f.h. kröfuhafa HEIM26 á veðhafafundi fyrir afléttingu veða af lykileignum (eins og það hugtak er skilgreint í Heimstaden veðsamningnum) eða breytingum á réttindum varðandi lykileignir.
  - f. Breytingar á umboðssamningnum, samþykki fyrir breytingum á veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu f.h. kröfuhafa. Framangreint á þó ekki við um breytingar sem leiðir af því að nýr aðili tekur við hlutverki umboðsmanns kröfuhafa í samræmi við umboðssamninginn eða leiðir af tilkynningu um nýjan viðtakanda tilkynninga eða breytt heimilisfang eða sambærilegar breytingar á veðhafa- og veðgæslusamningnum.

Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hættu fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að tilskilinn fjöldi eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

### 1.2.8 Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta felur í sér þá áhættu að A/F HEIM geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur A/F HEIM sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber eitt ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni. Þrátt fyrir framangreint skal bent á umfjöllun í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM*“ í verðbréfalýsingu þessari. Þar er fjallað um þær eignir sem eru settar að veði fyrir skilvísri og skaðlausri greiðslu samkvæmt skuldabréfunum, HEIM26 seljandaláninu og sjálfskuldarábyrgð Heimstaden AB (publ) fyrir skuldbindingum Heimstaden samkvæmt seljandalánunum.

Vanefni A/F HEIM greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber A/F HEIM að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.

### 1.2.9 Áhætta við gjaldþrot

Ef sú staða kemur upp að A/F HEIM hefur ekki innt af hendi útistandandi fjárhæð skuldabréfanna 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 þá er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til veðhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður

var við vanefndatilvik, sem ekki hefur verið bætt úr, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar.

Ef A/F HEIM innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á A/F HEIM greiðsluskyldu og samningurinn hafi annaðhvort verið gjaldfældur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallnar eru eða heimilt er að gjaldfella hærri en 250.000.000 kr., nema réttlætanlegum mótmælum og eðlilegum vörnum sé haldið uppi af hálfu A/F HEIM, ef árangurslaust fjárnám er gert hjá A/F HEIM, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi A/F HEIM, óskað er eftir greiðslustöðvun, leiti A/F HEIM nauðasamninga, séu eignir A/F HEIM auglýstar á nauðungaruppboði eða ef staða A/F HEIM verður slík að því ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldprotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldprotaskipta er heimilt, en ekki skylt, að fella alla skuldina skv. skuldabréfafloknum í gjalddaga (gjaldfelling) í samræmi við ákvæði skuldabréfanna um samþykki fyrir gjaldfellingu, sjá nánar í útgáfulýsingu HEIM26, dagsett 6. júlí 2021.

Þá er það gjaldfellingarheimild samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins að heimild til að leita fullnustu í HEIM26 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum verði virk (sjá umfjöllun um Heimstaden veðsamninginn í kafla 2.2.1.2 „*Heimstaden veðsamningurinn*“). Heimild til að leita fullnustu í HEIM26 seljandaláninu verður virk ef vanefndatilvik verður virkt samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Eitt af vanefndatilvikum HEIM26 seljandaláninu er ef Heimstaden innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur Heimstaden greiðsluskyldu og samningurinn hafi annaðhvort verið gjaldfældur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallnar eru eða heimilt er að gjaldfella hærri 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 Heimstaden, óskað er eftir greiðslustöðvun, leiti Heimstaden nauðasamninga, séu eignir Heimstaden auglýstar á nauðungaruppboði eða 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.

Gjaldfelling skuldabréfaflokksins er því raunveruleg áhætta komi til gjaldprotaskiptakröfu (eða önnur sambærileg tilvik) á hendur annars vegar A/F HEIM og hins vegar Heimstaden.

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins eru háðar því að gjaldfelling verði samþykkt á veðhafafundi. Um form og efni veðhafafundar, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins sem gert var í tengslum við útgáfu á skuldabréfafloknum og fjallað er um í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM*“.

### 1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Skuldabréfaflokkur HEIM26 er með uppgreiðslu- og umframgreiðsluheimild sem heimilar A/F HEIM, frá og með 7. janúar 2024, að endurgreiða fjárfestum skuldabréfanna fjárhæð þess að fullu eða hluta. Því kann raunveruleg ávöxtun skuldabréfanna að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun og verða því fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfinu geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga.

Hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaðinum.

### 1.2.11 Uppgjörsáhætta

Í tengslum við möguleg viðskipti með HEIM26 seljandalánið er sú áhætta til staðar að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að Heimstaden greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

### 1.2.12 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við dagsvísitölu vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldabréfanna og gildi vísitölnunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölnunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölnunnar áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

### 1.2.13 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

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

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.

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

A/F HEIM er ekki kunnugt um að nein stjórnslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn A/F HEIM séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna 12 mánuði sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi A/F HEIM.

A/F HEIM kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði A/F HEIM óhagfelldir.

## 1.3 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu sem birt er í tengslum við umsókn A/F HEIM um að skuldabréfaflokkurinn HEIM26 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“). Aðalmarkaður Nasdaq Iceland er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 63. tl. 1. mgr. 4 gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi., kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq verðbréfamiðstöð**“) og gilda því einnig um skuldabréfin lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

A/F HEIM er samlagshlutafélag sem er rekið sem sérhæfður sjóður, sbr. lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. A/F Rekstraraðili, rekstraraðili A/F HEIM fer með fyrirvar fyrir A/F HEIM. Hvorki A/F Rekstraraðili né hluthafar í A/F HEIM bera ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM og standa eignir A/F HEIM og ábyrgðaraðila einar undir mögulegum skuldbindingum þess, sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjá þó nánar um tryggingar að baki skuldabréfunum í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM*“ í verðbréfalýsingu þessari.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu A/F HEIM, dagsettri 20. desember 2021 (saman nefnt „**lýsingin**“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum um skuldabréfaflokkinn HEIM26 vegna

fyrirhugaðra töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Lýsingin er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög um lýsingar**“) og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við lýsingarreglugerðina, 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 í framseldri reglugerð (ESB) 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, í samræmi við lýsingarreglugerðina.

Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í lýsingareglugerðinni. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi lýsing varðar.

Frá því að A/F HEIM óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Umsókn A/F HEIM um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af Fjármálaeftirlitinu hefur verið birt.

Brot A/F HEIM á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd A/F HEIM. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf A/F HEIM úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla laganna og 12. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum A/F HEIM sem hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði falla undir lög og reglur um verðbréfaviðskipti, s.s. reglur um viðskipti innherja.

## 2 Skuldabréfin

### 2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Sérhæfði sjóðurinn A/F HEIM var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að kaupa skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646, útgefnum af Heimstaden (áður Heimavellir ehf.) 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 A/F HEIM 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.

Skuldabréfaflokkur sá sem er andlag lýsingar þessarar, skuldabréfaflokkurinn HEIM26, var útgefinn í þeim tilgangi að kaupa skuldabréf HEIMA071225. Upphaflegt nafnverð útgáfu skuldabréfaflokksins HEIMA071255 var 880.000.000 kr. og var því ráðstafað til niðurgreiðslu annarra skulda útgefenda þess, Heimstaden.

Heildarheimild skuldabréfaflokksins er 4.814.469.913 kr. og eru nafnverðseiningar 20.662.961 kr.

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

Fyrsta og eina útgáfa skuldabréfanna nam 4.814.469.913 kr. og er heildarheimild því fullnýtt. Skuldabréfin voru seld á ávöxtunarkröfunni 2,005%.<sup>1</sup>

Upphaflegur tilgangur töku HEIM071225 (og nú töku HEIM26) til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að veita fjárfestum upplýsingar um fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda með reglubundnum og stöðluðum hætti. Þetta er m.a. gert með því að færa A/F HEIM undir reglur Nasdaq Iceland og ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti, er varða upplýsingagjöf, eins og þau eru á hverjum tíma. Jafnframt er reiknað með því að taka bréfanna til viðskipta muni auka markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.

### 2.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Auðkenni:	HEIM070826
Útgefandi:	A/F HEIM slhf.
LEI kóði:	5493001NLNGNT9E57M18
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	A/F HEIM ber eitt ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. A/F HEIM ber eitt ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum en þá ber ábyrgðaraðili einnig beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, sem ábyrgðaraðili, samanber ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Sjá þó um tryggingar að baki skuldabréfaútgáfunni, kafli 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“
ISIN nr.:	IS0000033033
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin verða skráð.
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet) með óreglulegu greiðsluflæði.
Heildarheimild útgáfu:	4.814.469.913 kr.
Fjárhæð útgefin nú:	0 kr.
Áður útgefið:	4.814.469.913 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	4.814.469.913 kr.
Útgáfudagur:	12. júlí 2021
Lokagjalddagi	7. ágúst 2026
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Endurgreiðsluferill skuldabréfanna fylgir ekki líftíma þeirra en skuldabréfin ber að greiða að fullu með 61 greiðslum á eins mánaða fresti þannig að á fyrstu 60 gjalddögum skal greiðsla

<sup>1</sup> Ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun

	<p>höfuðstóls vera með jafngreiðsluaðferð (e. annuity) til 28 ára með 60 greiðslum á eins mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 7. ágúst 2021. Á lokagjalddaga þann 7. ágúst 2026, eða á 61. gjalddaga skuldabréfanna, greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, áfallinna vaxta og verðbóta.</p> <p>Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á fyrstu 60 gjalddögum:</p> $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$ <p>Þar sem:</p> <p>A = fjárhæð hvernar afborgunar  höfuðstóls r = c/(fjöldi afborgana á hverju ári)  c = grunnvextir  skuldabréfanna h = höfuðstóll  skuldabréfanna  n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum  k = fjöldi greiddra afborgana af skuldabréfunum + 1 (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta gjalddaga, o.s.frv.).</p> <p>IR (Verðbótastuðull) = <math>\frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}</math>.</p>
<p>Vextir:</p>	<p>3,20% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)</p> <p><b>Vaxtatímabil</b></p> <p>Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfanna hefst við útgáfudag þess þann 12. júlí 2021 og lýkur þann 6. ágúst 2021 á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera einn mánuður til lokagjalddaga.</p> <p><b>Dráttarvextir</b></p> <p>Vanefni A/F HEIM greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfeldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags.</p> <p>Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.</p>

Verðtrygging:	<p>Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á Íslandi gefin út af Hagstofu Íslands (einnig „verðtryggingarvísitalan“) og miðuð við grunnvísitölugildið 501,87667 þann 12.7.2021.</p> <p>Höfuðstóll skuldabréfanna breytist í hlutfalli við breytingar á verðtryggingarvísitölunni frá grunnvísitölugildi fram til vísitölugildis (eins og tilgreint er hér að neðan) á fyrsta gjalddaga og síðan í hlutfalli við breytingar á milli síðari gjalddaga.</p> <p>Vísitölugildi hvers gjalddaga er reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölunnar („dagvísitölu“) sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði þar á eftir.</p> <p>Eftirfarandi jafna skilgreinir útreikning hvers dagvísitölugildis:</p> $V_d^* = V_M + \frac{d}{D}(V_{M+1} - V_M)$ <p>Þar sem:</p> <p>M = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir  d = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar M fram til gjalddaga, byggt á dagareglunni 30/360  D = fjöldi daga í mánuði M, byggt á dagareglunni 30/360  V<sub>d</sub> = dagvísitala á vaxtagjalddaga  V<sub>M</sub> = gildi verðtryggingarvísitölunnar í mánuði M  V<sub>M+1</sub> = gildi verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði á eftir mánuði M</p>
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	12. júlí 2021
Fyrsti gjalddagi vaxta:	7. ágúst 2021
Nafnverðseiningar:	20.662.961 kr.
Gjaldmiðill	ISK
Útreikningsaðili	T Plús hf.
Uppgreiðsluheimild/ uppgreiðsluskylda:	A/F HEIM er heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti frá og með 7. janúar 2024 án umframgreiðslugjalds.

Tryggingar	Til tryggingar á efndum skuldabréfanna veitir A/F HEIM veðréttindi yfir HEIM26 seljandaláninu. Sjá nánar kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“.
Veðgæsluaðili:	Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Sjá umfjöllun um veðgæsluaðila í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“.
Hlutverk veðgæsluaðila:	Sjá umfjöllun um veðgæsluaðila í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“.
Heimild:	Samkvæmt staðfestum reglum A/F HEIM.
Stimpilgjald:	Nei.
Skuldabréfaeigendur:	Allir þeim sem eiga kröfur á A/F HEIM á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Ágreiningsmál:	Mál út af skuldabréfunum má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

## 2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM

Á grundvelli veðsamnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa skuldabréfanna („**Heimstaden veðsamningurinn**“) eru skuldabréf útgefin á grundvelli skuldabréfaflokksins HEIM26 tryggð með veði yfir kröfum A/F HEIM á hendur Heimstaden, samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Verði gengið að veðréttindum yfir HEIM26 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum tekur veðgæsluaðili, f.h. kröfuhafa, yfir öll réttindi A/F HEIM samkvæmt HEIM26 seljandaláninu sem og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa HEIM26 seljandaláninu til tryggingar. Veðandlaginu, þ.e. HEIM26 seljandaláninu og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa því til tryggingar, er lýst í kafla 2.2.1.3 „HEIM26 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því“, hér á eftir en Heimstaden veðsamningnum sjálfum er lýst í kafla 2.2.1.2 „Heimstaden veðsamningurinn“.

### 2.2.1.1 Tryggingafyrirkomulagið

#### Almennt

Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulagi sem stofnað var til í tengslum við útgáfu á skuldabréfum í flokkunum HEIM26 og HEIM48. Tryggingafyrirkomulaginu var komið á fót þann 12. júlí 2021 með gerð Heimstaden veðsamningsins (skilgreindur hér að neðan), undirritun veðhafa- og veðgæslusamkomulags og umboðssamninga.

Fyrirgreind skjöl, eins og þeim kann eftir atvikum að vera breytt, munu því gilda um sameiginleg veðréttindi veðhafa en skjölin má finna á vefsíðu A/F HEIM, nú [www.arctica.is/afrekstraradili-serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/](http://www.arctica.is/afrekstraradili-serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/) (hér eftir „tryggingafyrirkomulagið“).

Á grundvelli Heimstaden veðsamningsins verða skuldabréfin tryggð með veði yfir kröfum A/F HEIM á hendur Heimstaden samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Verði gengið að veðréttindum yfir HEIM26 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum tekur veðgæsluaðili, f.h. kröfuhafa, yfir öll réttindi A/F HEIM samkvæmt seljandaláninu sem og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa seljandaláninu til tryggingar.



Veðandlaginu, þ.e. HEIM26 seljandaláninu og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa því til tryggingar, er lýst hér neðar.

Með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, sem lýst er nánar hér á eftir, er skipaður veðgæsluaðili fyrir tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart A/F HEIM. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst hér á eftir en að öðru leyti er vísað til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

Skipaður hefur verið umboðsmaður kröfuhafa fyrir hvorn skuldabréfaflokkinn HEIM26 og HEIM48 sem falla undir tryggingafyrirkomulagið. Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart A/F HEIM og veðgæsluaðila og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa, þ.m.t. á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal þannig mæta á veðhafafundi sem haldnir eru samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, greiða þar atkvæði og koma fram f.h. kröfuhafa í samræmi við ákvarðanir kröfuhafafundar. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst hér á eftir en að öðru leyti er vísað til umboðssamnings.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir tryggingafyrirkomulagið þá samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og skuldbinda sig til að hlíta ákvæðum þeirra. Sérstök athygli er vakin á því að með fjárfestingu í skuldabréfunum gerast fjárfestar sjálfkrafa aðilar að umboðssamningi við viðkomandi umboðsmann kröfuhafa en tryggingafyrirkomulagið gerir jafnframt ráð fyrir því að umboðsmaður kröfuhafa skuldbindi fjárfesta, í þeirra umboði, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Mikilvægt er fyrir fjárfesta að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi. Einnig hafa veðhafar afsalað sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi.

Lýsing á helstu ákvæðum Heimstaden veðsamningsins, veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, og umboðssamnings má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu A/F HEIM, nú [www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/](http://www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/).

### 2.2.1.2 Heimstaden veðsamningurinn

Í Heimstaden veðsamningnum er mælt fyrir um að kröfur samkvæmt HEIM26 seljandaláninu séu veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu A/F HEIM á skuldum samkvæmt skuldabréfunum. Réttarvernd veðréttarins er tryggð með því að A/F HEIM sendi Heimstaden tilkynningu um veðsetninguna og fékk til baka staðfestingu frá Heimstaden um móttöku og að Heimstaden losni ekki undan greiðsluskyldu sinni samkvæmt HEIM26 seljandaláninu nema með greiðslum sem samrýmast Heimstaden veðsamningnum. Fer veðgæsluaðili með veðrétt veðhafa í þeirra umboði.

A/F HEIM skuldbindur sig til að ganga úr skugga um að Heimstaden greiði allar afborganir og vaxtagreiðslur af HEIM26 seljandaláninu inn á svokallaðan Corporate Action reikning („CA reikning“) hjá vörsluaðila A/F HEIM með fyrirmælum um að vörsluaðili greiði allar slíkar greiðslur inn á vörslureikning A/F HEIM hjá vörsluaðilanum. Vörsluaðili annast svo færslu greiðslna yfir á vörslureikning A/F HEIM hjá vörsluaðila og þaðan á uppgjörreikning, þaðan sem vörsluaðili mun svo staðfesta greiðsluna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar (Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi) sem dreifir greiðslunum til viðkomandi vörsluaðila kröfuhafa í uppgjörshring til efnda á greiðsluskuldbindingu A/F HEIM samkvæmt skuldabréfunum.

Veðgæsluaðili fær umboð A/F HEIM m.a. til að koma fram fyrir hönd og í umboði A/F HEIM sem veðgæsluaðili samkvæmt tryggingarbréfum sem standa seljandaláninu til tryggingar og fara með öll þau völd og sinna því hlutverki sem veðgæsluaðila er falið samkvæmt fyrrgreindum skjölum.

## Veðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

Veðgæsluaðila er heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum til nýs veðgæsluaðila sem skipaður kann að vera fyrir HEIM26 skuldabréfaflokkinn.

A/F HEIM er óheimilt, án samþykkis veðgæsluaðila, meðan veðrétturinn er í gildi að:

- ráðstafa HEIM26 seljandaláninu með hvaða hætti sem er;
- samþykkja breytingu á skilmálum HEIM26 seljandalánsins eða gefa eftir réttindi samkvæmt HEIM26 seljandaláninu;
- gjaldfella HEIM26 seljandalánið;
- gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar (skilgreind í kafla 2.2.1.3 „HEIM26 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því“);
- samþykkja breytingu á skilmálum tryggingarbréfa, sjálfskuldarábyrgðarinnar eða gefa eftir réttindi samkvæmt þeim;
- samþykkja breytingu á veðandlagi tryggingarbréfa;
- samþykkja breytingu á samningnum við eftirlitsaðila eða skipa nýjan staðfestingaraðila líkt og þeir eru skilgreindir í Heimstaden veðsamningnum;
- breyta eða víkja frá ákvæðum vörslusamnings að því er varðar innheimtu greiðslna samkvæmt seljandaláninu og framkvæmd greiðslna samkvæmt skráðu skuldabréfunum.

Hafi skuldabréfin verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veði yfir HEIM26 seljandaláninu skal veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, vera heimilt að:

- Láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undanengings dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 6. gr. aga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
- Selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum. Skal hann þó ávallt leitast við að fá sem hæst verð fyrir hið veðsetta á þeim tíma sem það er selt.
- Leysa til sín hið veðsetta á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði.

Leysi veðgæsluaðili hið veðsetta til sín, f.h. kröfuhafa, fylgja hinu veðsetta öll þau veðréttindi og tryggingar sem sett hafa verið til tryggingar greiðslu af hálfu Heimstaden á skuldum sínum samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Þá fyrst eftir að gengið hefur verið að veðrétti yfir HEIM26 seljandaláninu skal veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, heimilt að gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar.

Komi til fullnustu veða skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamningsins við veðgæsluaðila. Samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamningnum er hlutverk veðgæsluaðila að:

- gæta hagsmuna kröfuhafa gagnvart A/F HEIM og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa;
- ganga úr skugga um að veðin sem veitt eru samkvæmt Heimstaden veðsamningnum séu gild og réttarvernd undirliggjandi veðréttinda sé tryggð;
- hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og tryggja að framkvæmd allra breytinga sem varða veðandlagið, svo sem hreyfingar á veðsettum eignum, sé í samræmi við ákvæði Heimstaden veðsamningsins og réttarvernd tryggð þegar við á. Til þess skal veðgæsluaðili hafa hafa fullt umboð A/F HEIM og kröfuhafa til þess að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Í þessu sambandi skal veðgæsluaðili einnig taka við og fara

yfir gögn sem A/F HEIM veitir viðtöku og stafa frá A/F HEIM vegna eða í tengslum við HEIM26 seljandalánið og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa til upplýsingar;

- halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent;
- halda utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá A/F HEIM til að taka á móti aðildaryfirlýsingum;
- boða og, eftir atvikum, stýra veðhafafundum;
- grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd kröfuhafa í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamninginn, og hefur hann fullt umboð til þess;
- hvorki að sinna daglegu eftirliti með störfum A/F HEIM né staðreyna eða kanna hvort A/F HEIM hlíti skilmálum skráðu skuldabréfanna. Veðgæsluaðili skal eftir bestu getu tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum kröfuhafa en veðgæsluaðili skal ekki teljast grandsamur um atvik nema hann hafi fengið skriflegar tilkynningar um atvik frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhöfum, A/F HEIM eða öðrum. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til A/F HEIM af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanna kröfuhafa, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum kröfuhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanna kröfuhafa af öllum tilkynningum sem hann sendir til A/F HEIM, nema slíkar tilkynningar hafi verið sendar þeim, eða umbjóðendum þeirra, í gegnum tilkynningakerfi Nasdaq Iceland.

Þá hefur veðgæsluaðili heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá A/F HEIM sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamningnum.

Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað hlutfallslega jafnt milli eigenda skuldabréfanna og eigenda annarra skuldabréfa sem tryggðar eru með sömu veðum og HEIM26 seljandalánið, enda hafi slíkir skuldabréfaflokkar verið gjaldfelldir eða að til staðar sé uppgreiðsluheimild í þeim í samræmi við ákvæði útgáfulýsinga þeirra. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og HEIM26 seljandalánið skulu þeir innihalda ákvæði samhliða þessu.

### 2.2.1.3 HEIM26 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því

#### HEIM26 seljandalánið

Með samningi um seljandalán, dagsettur 12. júlí 2021, að höfuðstólsfjárhæð kr. 4.814.469.913 (hér eftir „**HEIM26 seljandalánið**“) lánaði A/F HEIM, Heimstaden fyrir kaupverði því sem Heimstaden greiddi A/F HEIM fyrir skuldabréf í skuldabréfaflokknum HEIMA071225, sem var jafnhátt og heildarútgáfa samkvæmt HEIM26.

Samkvæmt HEIM26 seljandaláninu greiðir Heimstaden A/F HEIM lántökugjald, sem nemur kr. 37.653.967. Þá greiðir Heimstaden til A/F HEIM umsýslupóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu skuldar Heimstaden samkvæmt HEIM26 seljandaláninu í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir, þ.e. tekið er meðaltal af heildarfjárhæð útistandandi láns í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til.

Ákvæði HEIM26 seljandalánsins um endurgreiðslu, vexti, verðtryggingu endurspegla ákvæði skuldabréfanna um sama efni.

Heimstaden skal greiða allar afborganir og vaxtagreiðslur af HEIM26 seljandaláninu inn á CA reikning vörsluaðila A/F HEIM og lýsir Heimstaden því yfir að það samþykki að Heimstaden losni ekki undan greiðsluskyldu sinni samkvæmt seljandaláninu nema greiðslur séu inntar af hendi inn á

CA reikninginn með þeim fyrirmælum að vörsluaðili greiði allar slíkar greiðslur inn á vörslureikning A/F HEIM hjá vörsluaðila, nema fyrirmæli berist frá A/F HEIM um annan greiðsluhátt.

Á Heimstaden hvíla ýmsar almennar kvaðir samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Kvaðirnar eru sem hér segir:

#### — UPPLÝSINGAKVAÐIR

Heimstaden skuldbindur sig til að afhenda A/F HEIM afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í liðum b. og c. hér að neðan, og skal A/F HEIM heimilt að miðla slíkum upplýsingum á hvern þann hátt sem hann kýs, þ.m.t. í gegnum miðla skipulagðs markaðar.

- a. Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu Heimstaden fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn Heimstaden og eigi síðar en 90 dögum eftir lok uppgjörstímabilsins, þar með talinn rekstrarreikningur, efnahagsreikningur, sjóðsstreymi og skýringar við reikninga.
- b. Árshlutareikningur Heimstaden fyrir fyrstu sex mánuði ársins fyrir hvern árs helming sem endar eftir útgáfudag, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn Heimstaden og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils, þar með talinn rekstrarreikning, efnahagsreikning og sjóðsstreymi á samstæðugrundvelli. Árs-  
hlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðendum.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimstaden skulu staðfesta hverju sinni að ofangreindir reikningar gefi í meginráttum skýra mynd af fjárhagslegri stöðu Heimstaden á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

Heimstaden skal sjá til þess að ofangreindir reikningar séu hverju sinni útbúnir miðað við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

#### — ALMENNAR KVAÐIR

Heimstaden skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í liðum a. – g. hér að neðan, þar til skuld samkvæmt HEIM26 lánsamningnum er að fullu greidd.

- a. Heimstaden skal tilkynna A/F HEIM um hvers kyns vanefndir á skilmálum HEIM26 lánsamningsins og ásamt þeim aðgerðum sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim (ef við á), um leið og hann verður þeirra var.
- b. Heimstaden skal greiða alla sína skatta á gjalddaga, nema að því gefnu að hann telji skattaálagningu umdeilanlega og fer með það í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu á hverjum tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta.
- c. Heimstaden mun sjá til þess að veðsalar<sup>2</sup> muni váttryggja og halda váttryggðum öllum þeim veðandlögum sem er hægt að tryggja og almennt tíðkast að séu váttryggð gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er váttryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem Heimstaden hefur með höndum. Tryggja skal hjá viðurkenndum, sjálfstæðum tryggingarfélögum, og slíkar tryggingar skulu vera nægilegar að mati lánveitanda. Heimstaden mun sjá til þess að veðsalar (Heimstaden og dótturfélög sem hafa sett eignir að veði undirliggjandi skulda samkvæmt HEIM26 skuldabréfinu) muni greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær aðrar ráðstafanir

---

<sup>2</sup> Veðsalar voru dótturfélög Heimstaden sem nú hafa sameinast Heimstaden með samruna sem lauk í ágúst 2021 þar sem Heimstaden var yfirtökufélag

sem eru nauðsynlegar til þess að þær váttryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.

- d. Endurskoðendur Heimstaden skulu vera löggiltir endurskoðendur.
- e. Heimstaden skal sjá til þess að ekki verði gerðar neinar meiriháttar breytingar á almennri starfsemi sinni, eða veðsala frá því sem er á útgáfudegi. Heimstaden skal sjá til þess að hann og aðrir veðsalar hafi ekki með höndum aðra starfsemi en meginstarfsemi þeirra félaga. Samruni Heimstaden við dótturfélög lántaka eða á milli dótturfélaga lántaka skulu þó teljast heimil.
- f. Allar upphæðir sem koma skulu til greiðslu frá Heimstaden vegna lánessamningsins skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skatta, skuldajafnaðar eða gagnkrafna.
- g. Heimstaden skuldbindur sig til að tryggja að Heimstaden og veðsalar<sup>3</sup> veðsetji ekki leigutekjur þeirra fasteigna sem settar eru að veði samkvæmt tryggingarbréfum.

#### — FJÁRHAGSLEGAR KVAÐIR

Heimstaden skuldbindur sig til að hlíta þeim fjárhagslegu kvöðum sem tilgreindar eru í liðum a. – e. hér að neðan.

- a. Á prófunardegi<sup>4</sup> skal lánaþekja ekki vera hærri en 70%.
- b. Á prófunardegi skal vaxtaþekja frá síðasta prófunardegi ekki vera lægri en 1,5.
- c. Eiginfjárlutfall skal vera mælt á prófunardegi í heild fyrir samstæðu lántaka og skal að lágmarki nema 25%.
- d. Til úrbóta á lánaþekju getur lántaki eða þriðji aðili bætt við eignum sem veðsettar eru til tryggingar HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu innan tilskilins frests.
- e. Til úrbóta á vaxtaþekju og eiginfjárlutfalli getur lántaki bætt því við sem upp á rekstrartekjur og eiginfjárlutfall vantar, þannig að skilyrði um vaxtaþekju og eiginfjárlutfall séu uppfyllt innan tilskilins frests.

#### — SÉRSTAKAR KVAÐIR

Samkvæmt HEIM26 seljandaláninu skuldbindur Heimstaden sig til að hlíta eftirfarandi sérstöku kvöðum:

- a. 25% eignasafns að lágmarki skulu vera í Reykjavík, 40% í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. Seltjarnarnesi, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði eða Mosfellsbæ) og 35% utan höfuðborgarsvæðis, þ.e. á Akranesi, Akureyri, Suðurnesjum og Árborg, en við prófun á þessu skilyrði skal miða við bókfært virði eignanna; og
- b. að allar veðsettar fasteignir séu íbúðarhúsnæði.

Í tengslum við ofangreint og áður en HEIM26 seljandalánið var veitt afhenti Heimstaden staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sbr. það sem að ofan segir, eins og nánar er mælt fyrir um í samningi við staðfestingaraðila, dags. 12. júlí 2021 milli Heimstaden, A/F HEIM og PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík (hér eftir „staðfestingaraðili“).

Heimstaden skal samkvæmt HEIM26 seljandaláninu afhenda skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, ásamt öllum nauðsynlegum gögnum ef Heimstaden hyggst óska eftir því við A/F

<sup>3</sup> Veðsalar voru dótturfélög Heimstaden sem nú hafa sameinast Heimstaden með samruna sem lauk í ágúst 2021 þar sem Heimstaden var yfirtökufélag

<sup>4</sup> Prófunardagar sklu vera 30. júní og 31. desember á hverju ári til lokagjaldsþinga þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2021

HEIM að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi, sem standa til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu, þannig að veðsettar eignir verðir leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Ef fyrirhuguð breyting varðar lykileignir, skal skýrslan sérstaklega tilgreina það og fela í sér upplýsingar um viðkomandi lykileignir.

Heimstaden skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, innan 14 daga frá því að endurskoðaður ársreikningur og kannaður 6 mánaða árslutareikningur liggur fyrir, samkvæmt því sem nánar er mælt fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

### **Sjálfskuldarábyrgð**

Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu 556670-0455, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð hefur gert samning um sjálfskuldarábyrgð við A/F HEIM í tengslum við m.a. HEIM26 seljandalánið (hér eftir „**sjálfskuldarábyrgðin**“). Sjálfskuldarábyrgðin tók gildi um leið og skuld samkvæmt HEIM26 seljandaláninu stofnaðist en hún stofnaðist við afhendingu á skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225 til A/F HEIM. Sjálfskuldarábyrgðin felur m.a. í sér að hafi hún tekið gildi, þá skuldbindur Heimstaden AB (publ) sig til að greiða allar gjaldfallnar skuldir Heimstaden samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. Samkvæmt Heimstaden veðsamningnum, verður ekki hægt að gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar nema búið sé að ganga að veðrétti kröfuhafa yfir HEIM26 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum. Afrit sjálfskuldarábyrgðarinnar má finna á vefsíðu A/F HEIM, [www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/afheim/skuldabrefafjarmognun/](http://www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/afheim/skuldabrefafjarmognun/). Eftir dagsetningu sjálfskuldarábyrgðarinnar er heimilt og skylt ef eignarhald á öllu hlutafé í Heimstaden er fært frá Heimstaden AB (publ) til Heimstaden Bostad AB, skráð undir númerinu 556864-0873, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, að Heimstaden Bostad AB komi í stað Heimstaden AB (publ) með tilkynningu til A/F HEIM og veðgæsluaðila og skal þá Heimstaden AB (publ) teljast laust undan skuldbindingu sinni frá dagsetningu tilkynningarinnar, enda taki Heimstaden Bostad AB við öllum skuldbindingum samkvæmt sjálfskuldarábyrgðinni frá sama tíma. Viðræður hafa farið fram á milli Heimstaden AB (publ) og Heimstaden Bostad AB um hvort eignarhald á Heimstaden og framangreind ábyrgð skuli flutt en niðurstaða þeirra var sú að eigendur Heimstaden Bostad AB höfðu málaletan Heimstaden AB (publ) sem er því enn eigandi hlutafjár Heimstaden og sjálfskuldarábyrgðaraðili. Heimstaden Bostad er stærsti eigandi Heimstaden AB sem er 100% eigandi alls hlutafjár Heimstaden ehf.

### **Tryggingarbréf**

Til tryggingar efndum HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins veitir Heimstaden ennfremur veð í tilgreindu fasteignasafni (hér eftir „**tryggingasafnið**“) með afhendingu þriggja tryggingarbréfa sem upphaflega var þinglýst á 2. veðrétt (með uppfærslurétti) þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í fylgiskjali III - V við HEIM26 seljandalánið. Í ljósi uppgreiðslu/niðurfellingar skuldabréfaflokksins HEIMA071225 og HEIM071248 sem áður hvíldu á 1. veðrétti viðkomandi eigna, var tryggingarbréfum sem stóðu til tryggingar á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225 og HEIMA071248 aflétt og færðust við það tryggingarbréf sem standa til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu upp á 1. veðrétt.

Fasteignirnar í tryggingasafninu geta eftir atvikum verið í eigu dótturfélaga Heimstaden. Heimstaden er heimilt að bæta við dótturfélögum og/eða sameina dótturfélög Heimstaden eða sameinast sjálft dótturfélögum, enda rýri það ekki tryggingasafnið.

Tryggingasafnið tryggir, ásamt skuldum Heimstaden samkvæmt HEIM26 seljandaláninu, skuldir þess samkvæmt HEIM48 seljandaláninu.

Heimstaden er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af tryggingasafninu til tryggingar HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu sé þess þörf til að uppfylla sérstök skilyrði seljandalánsins.

Heimstaden er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigutekjur af fasteignum í tryggingasafninu.

Samkvæmt Heimstaden veðsamningnum skipar A/F HEIM veðgæsluaðila til þess að fara með öll réttindi og koma fram fyrir sína hönd og í sínu umboði í tengslum við tryggingarbréf og veðsamning sem standa til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu.

Nánar skal fjallað um hinar undirliggjandi eignir tryggingasafnsins, sem eru til tryggingar HEIM26 seljandaláninu í kafla 2.10 „Tryggingasafnið“.

### Staðfestingaraðili

Í tengslum við HEIM26 seljandalánið var gerður samningur, dags. 12. júlí 2021, við PricewaterhouseCoopers ehf., sem staðfestingaraðila, um hlutverk hans í tengslum við HEIM26 seljandalánið og HEIM48 seljandalánið. Samningur við staðfestingaraðila er í gildi á líftíma HEIM26 seljandalánsins. Óski Heimstaden eða A/F HEIM eftir að skipta um staðfestingaraðila krefst það samþykkis veðhafafundar, samkvæmt Heimstaden veðsamningnum, en veðgæsluaðili skal bera slíka ósk upp á veðhafafundi f.h. A/F HEIM eða Heimstaden ekki veita slíkt samþykki nema að fengnu samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku.

Staðfestingaraðila ber að fara yfir og staðfesta forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir. Skýrslu þessa ber A/F HEIM, samkvæmt HEIM26 seljandaláninu, að afhenda staðfestingaraðila við eftirfarandi tímamörk:

- Fyrir útgáfudag, þ.e. þann dag sem andvirði HEIM26 seljandalánsins er greitt út.
- Ef Heimstaden hyggst óska eftir því við A/F HEIM að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfunum og/eða veðsamning um veðsetningu innstæðna, þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar.
- Innan 14 daga frá því að endurskoðaður ársreikningur og kannaður 6 mánaða árs hlutareikningur liggur fyrir frá Heimstaden.

Um skyldur staðfestingaraðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum HEIM26 seljandalánsins og þjónustusamnings staðfestingaraðila við A/F HEIM gerðum á grundvelli HEIM26 seljandalánsins.

### Umboðsmaður kröfuhafa

#### Almennt

Í tengslum við skuldabréfaútgáfu þessa hefur verið gerður samningur, dags. 12. júlí 2021, við Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík (hér eftir „LEX“ og hér eftir kann að vera vísað til LEX í hlutverki sínu sem umboðsmaður kröfuhafa sem „**umboðsmaður kröfuhafa**“).

Þótt umboðsmaður kröfuhafa sé upphaflega skipaður af A/F HEIM eru starfsskyldur umboðsmanns kröfuhafa alfarið gagnvart kröfuhöfum og hefur hvorki A/F HEIM né nokkur þriðji aðili boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um slíkt í umboðssamningnum. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla eigendur skuldabréfanna og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt.

Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela A/F HEIM að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa A/F HEIM um það og skal A/F HEIM þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmanni kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður A/F HEIM, Heimstaden og samstæðu Heimstaden í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Umboðsmanni kröfuhafa óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni

fyrir A/F HEIM eða samstæðu Heimstaden á gildistíma samningsins, sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur umboðsmanns og eftir atvikum, viðkomandi fagfélags umboðsmanns á hverjum tíma. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt samningnum í þágu kröfuhafa og skyldur veðgæsluaðila samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu í þágu allra sem eiga kröfur sem falla undir tryggingafyrirkomulagið, en ekki A/F HEIM eða samstæðu Heimstaden. Veðgæsluaðila er þó heimilt að sinna veðgæslu fyrir A/F HEIM sem leiðir af Heimstaden veðsamningnum.

Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Umboðsmaður kröfuhafa skal vera lögmannsstofa, endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum Heimstaden og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Með því að fjárfesta í HEIM26 skuldabréfi samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi skuldabréfaflokks sem nálgast má á heimasíðu A/F HEIM, nú [www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/](http://www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/).

#### *Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa*

Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa gagnvart A/F HEIM og veðgæsluaðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis.

Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart A/F HEIM og veðgæsluaðila og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa, þ.m.t. á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal þannig mæta á veðhafafundi sem haldnir eru samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, greiða þar atkvæði og koma fram f.h. kröfuhafa í samræmi við ákvarðanir kröfuhafafundar.

Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd A/F HEIM á skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfum, skal hann senda áskorun til A/F HEIM um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka eða heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldabréfunum af öðrum sökum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins.

Umboðsmaður kröfuhafa skal varðveita öll skjöl sem hann móttækur frá A/F HEIM og veðgæsluaðila á grundvelli umboðssamningsins og framsenda afrit til kröfuhafa til upplýsingar. Þetta gildir þó ekki um tilkynningar um atriði sem A/F HEIM tilkynnir eða hefur tilkynnt á skipulegum markaði þar sem skuldabréfin hafa verið tekin til viðskipta. Umboðsmanni kröfuhafa skal vera heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamiðstöð um kröfuhafa á hverjum tíma og afhenda A/F HEIM. Umboðsmanni skal jafnframt heimilt að miðla slíkum upplýsingum til veðgæsluaðila.

Hafi kröfuhafar tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar, skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra, í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu. Umboðsmaður kröfuhafa skal grípa til viðeigandi ráðstafana verði hann var við að veðgæsluaðili eða staðfestingaraðili starfi ekki í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu eða samningnum við staðfestingaraðila.



Umboðsmanni kröfuhafa ber þó ekki skylda til að hafa frumkvæði að sérstökum athugunum til að ganga úr skugga um slíkt.

#### *Kröfuhafafundur*

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast umboðssamningnum, HEIM26 eða HEIM26 seljandaláninu, veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins.

Umboðsmaður kröfuhafa skal, nánar tiltekið, boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirtöldum tilfellum:

- ef A/F HEIM eða veðgæsluaðili óskar eftir því eða ef veðgæsluaðili boðar til veðhafafundar;
- í kjölfar vanefnda samkvæmt skuldabréfum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem A/F HEIM hefur tilkynnt um;
- ef 1/4 hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð útstandandi krafna á grundvelli skuldabréfanna skv. upplýsingum úr skráum verðbréfamiðstöðvar, óskar eftir fundi;
- ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða
- ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika.

Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt boða alla kröfuhafa á kröfuhafafundi, miðað við skráðar upplýsingar í kerfum verðbréfamiðstöðvar á boðunardegi, en einnig er honum heimilt að boða A/F HEIM, Heimstaden, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna einstakra dagskrárliða.

Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 dags fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara.

Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með tilkynningu til kröfuhafa í gegnum kerfi verðbréfamiðstöðvar. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna A/F HEIM um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa honum kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna A/F HEIM um niðurstöður fundarins með sama hætti.

Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara á kröfuhafafundi. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið rétt boðaður í samræmi við ákvæði umboðssamningsins og fulltrúar kröfuhafa sem fara að lágmarki með 50% atkvæðisréttar, við lok dags daginn fyrir fund, að vera mættir á fundinn. Ef kröfuhafafundur er ekki ályktanabær vegna ónógrar fundarsóknar skal umboðsmaður kröfuhafa slíta fundi án þess að taka þar til afgreiðslu nein mál. Umboðsmaður kröfuhafa skal í kjölfar slíks fundar, án ástæðulauss dráttar, boða nýjan kröfuhafafund sem haldinn skal eigi fyrr en að 7 dögum liðnum og eigi síðar en 14 dögum eftir þann fyrri. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Á kröfuhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti skuldabréfa í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra skuldabréfanna við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa, þá skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

A/F HEIM og aðilar innan samstæðu Heimstaden njóta ekki atkvæðisréttar vegna skuldabréfa sem kunna að vera í þeirra eigu og skulu þau skuldabréf ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Ákvarðanir á kröfuhafafundi skulu einungis teljast samþykktar ef atkvæði eru greidd með þeim í þeim hlutföllum sem getið er hér á eftir. Ef ekki er kveðið á um annað í samningnum, þarf samþykki a.m.k. 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur 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. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast þó samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi:

- Breytingar á vaxtakjörum.
- Breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar undanþágur (e. waiver) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn.
- Breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi.
- Breytingar á höfuðstólsfjárhæð.
- Samþykki f.h. kröfuhafa á veðhafafundi fyrir afléttingu veða af lykileignum (eins og það hugtak er skilgreint í HEIM26 seljandaláninu) eða breytingum á réttindum varðandi lykileignirnar.
- Breytingar á samningnum, samþykki fyrir breytingum á veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu f.h. kröfuhafa. Framangreint á þó ekki við um breytingar sem leiðir af því að nýr aðili tekur við hlutverki umboðsmanns kröfuhafa í samræmi við samninginn eða leiðir af tilkynningu um nýjan viðtakanda tilkynninga eða breytt heimilisfang eða sambærilegar breytingar á veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

Ef lögmætur fundur kröfuhafa samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna og að því gefnu að sami aðili gegni ekki hlutverki umboðsmanns kröfuhafa og hlutverki veðgæsluaðila, þá skal umboðsmaður kröfuhafa, svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund, tilkynna veðgæsluaðila um slíka ákvörðun ásamt beiðni um að veðhafafundur verði boðaður til samræmis við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.

### **Veðhafa- og veðgæslusamkomulagið**

#### *Almennt*

Gert hefur verið veðhafa- og veðgæslusamkomulag á milli A/F HEIM, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa. Markmið veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins er að veita eigendum skuldabréfanna sameiginleg veðréttindi yfir HEIM26 seljandaláninu og eigendum skuldabréfa í skuldabréfaflokki HEIM48 með veð í HEIM48 seljandaláni sem A/F HEIM veitir Heimstaden vegna kaupa Heimstaden á skuldabréfum í skuldabréfaflokki HEIMA071248 og tryggja jafnan rétt veðhafa ef gengið verður að þeim eignum sem beint eða óbeint standa til tryggingar HEIM26 eða HEIM48.

Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af A/F HEIM. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum og hefur hvorki A/F HEIM né neinn þriðji aðili boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

#### *Aðild og forgangsréttur*

Aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa í viðeigandi skuldabréfaflokki undirritar aðildaryfirlýsingu svo þeir verði aðilar að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og tryggingafyrirkomulaginu, fyrir hönd og í umboði veðhafa. Skuldbindur framangreint bæði upphaflega eigendur veðtryggðra skuldabréfa sem og síðari framsalshafa. Sérhver veðhafi telst hafa samþykkt þau réttindi og skyldur sem lýst er í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu frá þeim degi sem umboðsmaður kröfuhafa undirritar og afhendir veðgæsluáðila aðildaryfirlýsingu.

Með aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu samþykkir sérhver veðhafi að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar miðað við stöðu veðtryggðra krafna í tengslum við veðrétt yfir viðeigandi seljandaláni samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og þeim réttindum sem viðkomandi seljandalanum fylgir. Veðhafar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli veðtryggðs skuldabréfs, nema í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. A/F HEIM er með öllu óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð eða greiða viðbótargreiðslur umfram samningsbundnar greiðslur á umsömdum gjalddögum vegna skuldbindinga sem tryggðar eru með tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð eða greidd hlutfallslega jöfn viðbótargreiðsla. A/F HEIM er jafnframt óheimilt að kaupa á markaði útgefin skuldabréf nema slíkt kaupboð sé sett fram til allra eigenda skuldabréfanna.

#### *Veðgæsluáðili*

LEX er upphaflegur veðgæsluáðili vegna tryggingafyrirkomulagsins (hér eftir kann að vera vísað til LEX í hlutverki sínu sem veðgæsluáðila sem „**veðgæsluáðili**“). Veðgæsluáðili skal vera óháður A/F HEIM og samstæðu Heimstaden í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluáðila er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir A/F HEIM eða samstæðu Heimstaden á gildistíma samkomulagsins sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur veðgæsluáðila og Lögmannafélags Íslands á hverjum tíma. Veðgæsluáðila er þó heimilt að sinna veðgæslu fyrir A/F HEIM sem leiðir af Heimstaden veðsamningnum.

Veðgæsluáðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluáðili skal vera lögmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og Heimstaden og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Umboðsmenn kröfuhafa geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja veðgæsluáðila upp störfum og fela A/F HEIM að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji veðgæsluáðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa A/F HEIM um það og skal A/F HEIM þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan veðgæsluáðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa.

Veðgæsluáðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart A/F HEIM og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverk og skyldur veðgæsluáðila felast í að ganga úr skugga um um að veðin sem veitt eru samkvæmt Heimstaden veðsamningnum séu gild og réttarvernd undirliggjandi veðréttinda sé tryggð. Þá skal veðgæsluáðili hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og tryggja að framkvæmd allra breytinga sem varða veðandlagið sé í samræmi við ákvæði Heimstaden veðsamningsins. Veðgæsluáðili skal hafa fullt umboð A/F HEIM til að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluáðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent. Veðgæsluáðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá A/F HEIM til að taka á móti aðildaryfirlýsingum.

Veðgæsluáðili skal hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og framkvæmd samkvæmt honum, sem og. bera ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluáðili taka

## Veðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

við og fara yfir gögn sem sjóðurinn veitir viðtöku og stafa frá A/F HEIM vegna eða í tengslum við HEIM26 seljandalánið og/eða HEIM48 seljandalánið og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa til upplýsingar.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá A/F HEIM sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

Veðsgæsluaðili skal boða og, eftir atvikum, stýra veðhafafundum. Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið og hefur hann fullt umboð til þess.

Veðgæsluaðili skal hvorki sinna daglegu eftirliti með störfum A/F HEIM né staðreyna eða kanna hvort A/F HEIM hlíti skilmálum skuldabréfanna.

Veðgæsluaðili skal eftir bestu getu tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa en veðgæsluaðili skal ekki teljast grandsamur um atvik nema hann hafi fengið skriflegar tilkynningar um atvik frá umboðsmanni kröfuhafa, veðhöfum eða A/F HEIM. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til A/F HEIM af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanna kröfuhafa, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanna kröfuhafa af öllum tilkynningum sem hann sendir til A/F HEIM, nema slíkar tilkynningar hafi verið sendar þeim, eða umbjóðendum þeirra, í gegnum tilkynningakerfi Nasdaq Iceland.

### *Veðhafafundir*

Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa eða A/F HEIM. Þá ber honum jafnframt að boða til veðhafafundar að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi.

Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum eins fljótt og auðið er. Eigi síðar en 7 dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 14 daga og eigi lengri fyrirvara en 28 daga. Heimilt er að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef allir umboðsmenn kröfuhafa sammælast um það, en slíkur fyrirvari skal þó aldrei vera skemmri en 7 dagar. Skal fundarboð sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd veðhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim veðhöfum sem þeir sækja umboð sitt til. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar en eingöngu veðhafar hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum. Veðgæsluaðili skal setja fundinn. Umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafundi skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær. Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti og umboðsmenn kröfuhafa sem fara með a.m.k. 50% atkvæðisréttar séu mættir á fundinn. Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal veðgæsluaðili slíta fundi án þess að taka þar til afgreiðslu nein mál. Veðgæsluaðili skal í kjölfar slíks fundar, án ástæðulauss dráttar, boða umboðsmenn kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en sjö dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Þær ákvarðanir sem umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:

- Hvort ganga skuli að veðum sem Heimstaden veðsamningurinn veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- Hafi verið ákveðið að ganga að veðréttindum samkvæmt Heimstaden veðsamningnum, til hvaða aðgerða skuli grípa á grundvelli seljandalánanna og veðréttinda eða ábyrgða sem standa þeim til tryggingar og þá með hvaða hætti.
- Hvort hefja skuli samningaviðræður við A/F HEIM í kjölfar vanefndatilviks og skipa samninganefnd til samningaviðræðna og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi samningaviðræðna.
- Hvort breyta eigi ákvæðum veðskjala eða veita samþykki til breytinga á grundvelli veðskjala, þar sem samþykki veðhafafundar er áskilið, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.
- Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti veðtryggðra skuldabréfa innan skuldabréfaflokks sem hann er í umboði fyrir sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna á hendur A/F HEIM sem tryggðar eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, að teknu tilliti til skuldabréfa sem eru í eigu A/F HEIM, Heimstaden eða félaga í samstæðu Heimstaden, en þau bera ekki atkvæðisrétt og skulu ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli.

Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort skuldabréf í viðkomandi flokki séu í eigu A/F HEIM, Heimstaden eða félaga í samstæðu Heimstaden og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra.

Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti veðtryggðra skuldabréfa þess skuldabréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en séu umboðsmenn kröfuhafa ósáttir við niðurstöðu fundarstjóra, geta þeir látið reyna á lögsmæti hennar fyrir dómi.

Ákvarðanir sem teknar eru með tilskildu samþykkishlutfalli á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu. Ef ekki er kveðið á um annað í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga, þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í Heimstaden veðsamningnum.

#### *Skipan samninganefndar úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga*

Ef ályktunarbær veðhafafundur ákveður að hefja samningaviðræður við A/F HEIM vegna vanefndatilviks skal skipuð samninganefnd fyrir hönd veðhafa til að semja við A/F HEIM. Skal samninganefndin samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa.

Samninganefndin skal boða A/F HEIM á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin skal jafnframt boða veðgæsluaðila til allra funda sem samninganefndin á með A/F HEIM. Veðgæsluaðili skal veita þær upplýsingar sem samninganefndin og A/F HEIM óska eftir og varða tryggingafyrirkomulagið eða störf veðgæsluaðila. A/F HEIM og samninganefndin skulu á fundum sínum eiga samráð við veðgæsluaðila áður en tillögur til lausna eru lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Samninganefndin og A/F HEIM skulu í

sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Tillögur verða ekki lagðar fyrir veðhafafund nema allir nefndarmenn auk A/F HEIM séu því samþykktir. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli A/F HEIM og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla veðhafa, A/F HEIM.

Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum á veðhafafundi eða ef ákvörðun hefur verið tekin um að hefja samningaviðræður og ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan sex mánaða frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða veðtryggða kröfu viðkomandi kröfuhafa. Berist veðgæsluaðila beiðni samkvæmt þessari grein skal hann tilkynna öðrum veðhöfum um hana án tafar. Veðgæsluaðili skal verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún barst honum. Greiðslum vegna fullnustu samkvæmt þessari grein skal ráðstafað hlutfallslega og í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu skuldabréfaflokks er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir samkomulagið. Með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði ef frá er talið fyrrgreint úrræði.

Fullnusta hinna veðsettu eigna skal fara fram í samræmi við ákvæði Heimstaden veðsamningsins, veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og ákvarðana veðhafafunda. Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar. Veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthluta til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útstandandi kröfur veðhafa vegna skuldabréfanna. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt veðtryggðum skuldabréfunum skal ráðstafa þeim í eftirfarandi röð;

- til greiðslu innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;
- til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa;
- til greiðslu gjaldfallinna vaxta, verðbóta og þóknana samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum;
- til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls veðtryggðra skuldabréfa;
- til greiðslu allra annarra krafna samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum.

Fáist ekki greiðsla að fullu samkvæmt ofangreindu skal greiða viðeigandi kröfur hlutfallslega miðað við fjárhæð.

#### **Veðsamningur (innstæður á bankareikningum, handveð o.fl.)**

Þá hefur verið gerður veðsamningur til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu, á milli A/F HEIM, Heimstaden og veðgæsluaðila (sem veðgæsluaðila f.h. og í umboði A/F HEIM) þar sem veðhafa er veitt handveð í innstæðu á bankareikningum, handveð í verðbréfareikningum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á verðbréfareikningana á hverjum tíma.

Í upphafi eru engir fjármunir eða fjármálagerningar á viðkomandi reikningum en veðsamningurinn er gerður til þess að til staðar sé umgjörð utan um veðsetningu slíkra verðmæta ef Heimstaden hyggst leysa fasteign úr veðböndum með því að veðsetja í staðinn fjármuni og fjármálagerninga.

Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll

réttindi veðhafa samkvæmt veðsamningnum og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt veðsamningnum. Veðhafa er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli veðsamningsins án aðkomu veðgæsluaðila.

Veðsala er óheimilt á meðan að veðrétturinn er í gildi að ráðstafa veðsettri innstæðu á banka-reikningi og/eða fjármálagerningi á verðbréfareikningi án heimildar veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili getur heimilað veðsöllum að greiða út af viðkomandi reikningi í þágu rekstrar enda sé það almennt til þess fallið að vernda hagsmuni og veðréttindi veðhafa.

Arður vegna veðsettra fjármálagerna er innifalinn í veðsetningunni. Komi til útgreiðslu arðs vegna þeirra, skal veðsali tryggja að hann verði greiddur inn á bankareikning sem er handveðsettur skv. veðsamningnum. Veðsali skal, þrátt fyrir veðsetninguna, fara með þann atkvæðisrétt sem fylgir fjármálagerningum og eiga forgangsrétt hluthafa til kaupa á nýjum hlutum í viðkomandi félagi, ef við á. Komi til þess að hlutafé skv. hinum veðsettu fjármálagerningum verði lækkað, þannig að lækkunarfénu verði varið til greiðslu til hluthafa, skal veðsali tryggja að slíkar greiðslur séu greiddar inn á bankareikning sem er handveðsettur samkvæmt veðsamningnum.

Veðsali skuldbindur sig til að haga meðferð atkvæðisréttar skv. hinum veðsettu fjármálagerningum þannig að hann styðji hvorki né standi að ákvörðum sem bersýnilega eru til þess fallnar að leiða til þess að verðmæti hinna veðsettu fjármálagerna rýrni.

### 2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að neðan, hefur átt sér stað, þá er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til veðhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndartilvik, sem ekki hefur verið bætt úr, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar.

Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á veðhafafundi og hefur sérhver veðhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form og efni veðhafafundar, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum veðhafa- og veðgæslu-samkomulagsins sem gert hefur verið í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum.

#### *Vanefndartilvik*

Hafi A/F HEIM ekki innt af hendi útistandandi fjárhæð skuldabréfanna 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 A/F HEIM uppfyllir ekki;

- sérstök skilyrði, samanber upplýsingakvaðir og almennar kvaðir, sbr. kafli 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM*“ hér á undan; eða
- aðrar skyldur sínar samkvæmt skuldabréfunum, Heimstaden veðsamningnum eða trygginga-fyrirkomulaginu (þ.m.t. ákvæðum þeirra skjala sem mynda hluta tryggingarfyrirkomulagsins); nema ef svo stendur á að;
- hægt sé að bæta úr vanefndinni; og
- bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga frá því að veðgæsluaðili tilkynnir A/F HEIM skriflega um vanefndina ellegar A/F HEIM verður hennar var, hvort heldur gerist fyrr.

Ef yfirlýsingar samkvæmt útgáfulýsingu fyrir HEIM26, dags. 6. júlí 2021, staðfesting eða fullyrðing sem A/F HEIM hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfuna, reynist vera röng að einhverju verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema A/F HEIM geti sýnt fram

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

á að slíkar rangar yfirlýsingar eða staðfestingar hafi verið veittar fyrir mistök eða óviljandi og A/F HEIM geti leiðrétt áhrif hinna röngu yfirlýsinga eða staðfestinga innan 35 bankadaga frá því að veðgæsluaðila berst tilkynning þess efni.

Ef heimild til að leita fullnustu í HEIM26 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum hefur orðið virk en slík heimild verður virk ef það hafa átt sér stað vanefndatilvik samkvæmt HEIM26 seljandaláninu.

Ef A/F HEIM innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á A/F HEIM 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 réttlætunlegum mótmælum og eðlilegum vörnum sé haldið uppi af hálfu A/F HEIM.

Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá A/F HEIM, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða A/F HEIM leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema A/F HEIM haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum.

Ef staða A/F HEIM verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.

Ef skuldabréfaflokkurinn hefur ekki verið tekinn til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland innan 6 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna.

Ef sjálfskuldarábyrgðin hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt skuldabréfunum hefur ekki verið greidd upp að fullu.

### 2.2.3 Forgangsröðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda í HEIM26 skulu ávallt vera jafnréttáar (e. *pari passu*) innbyrðis og óheimilt að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeigenda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Þá segir í grein 7.5. í reglum A/F HEIM að enginn eigandi skuldabréfa A/F HEIM eigi rétt á ívilnandi meðferð og A/F HEIM mun því einvörðungu greiða skuldabréfaeigendum í samræmi við skilmála skuldabréfanna.

Í grein 7.2. í reglum A/F HEIM segir að kröfur á grundvelli hluta í A/F HEIM séu réttlægri en aðrar kröfur sem gerðar eru á hendur A/F HEIM, s.s. á grundvelli skuldabréfa sem A/F HEIM hefur gefið út.<sup>5</sup>

### 2.2.4 Skilmálabreyting

Að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda er A/F HEIM og Heimstaden heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og HEIM26 seljandalánsins. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á kröfuhafafundum og telst samþykkt hafi 2/3 hluti fundarmanna á slíkum fundi veitt samþykki sitt. Skal atkvæðisréttur miðaður við fjárhæð. Sjá nánar um kröfuhafafundi hér að framan.

### 2.2.5 Breyting á reglum útgefanda

Stjórn A/F HEIM getur breytt reglum sjóðsins hvenær sem er, en gildistaka breytinga, sem haft geta neikvæð áhrif á getu A/F HEIM til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfum A/F HEIM, er háð samþykki eigenda skuldabréfanna sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af kröfum skuldabréfanna, m.a. breytingar á eftirfarandi greinum í reglum A/F HEIM (aðgengilegar hér:

<sup>5</sup> Sjá meira um reglur sjóðsins hér: <https://www.arctica.is/media/skjol/21-06-09-Reglur-serhaefda-sjodsins-AF-HEIM-undirritadar.pdf>



<https://www.arctica.is/media/skjol/21-06-09-Reglur-serhaefda-sjodsins-AF-HEIM-undirritadar.pdf>:

- Grein 1.2 (Staðfesta, markaðssetning og varnarþing).
- Grein 1.3 (Óskiptur sjóður).
- Grein 1.6 (Tegund sjóðs og eignarhald hlutafjár).
- Grein 2 (Markmið og fjárfestingarstefna).
- Grein 3 (Fjármögnun og ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins).
- Grein 6 (Þóknun og kostnaður).
- Grein 7 (Sala, útgáfa og innlausn hluta og skuldabréfa).
- Grein 8 (Verðmat eigna og útreikningur á innlausnarvirði).
- Grein 9 (Slit eða samruni sjóðs).
- Grein 10 (Aðrar upplýsingar).

Þrátt fyrir framangreint, skal A/F HEIM ávallt heimilt, án samþykkis skuldabréfaeigenda, að breyta reglunum og gera aðrar þær breytingar varðandi sjóðinn, sem nauðsynlegar kunna að verða til tryggja hlítni 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. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

### 2.2.6 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt þessum kafla 2.2, í útgáfulýsingu dagsettri 6. júlí 2021 vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og viðauka við útgáfulýsinguna.

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq Iceland, skal A/F HEIM heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins í Nasdaq verðbréfamiðstöð, eða öðrum skipulegum markaði.

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum.

### 2.2.7 Afskráning

Skuldabréfin verða afskráð eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá A/F HEIM. A/F HEIM sendir Nasdaq verðbréfamiðstöð staðfestingu þegar greiðsla á lokagjalddaga hefur verið greidd.

### 2.2.8 Réttindi og skyldur

Engin sérstök réttindi eða hlunnindi, umfram þau sem getið er um í þessari verðbréfalýsingu, fylgja kaupum og eignarhaldi á þessum skuldabréfum.

## 2.3 Ábyrgðaraðili og rekstraraðili útgefanda

Ábyrgðaraðili A/F HEIM er Viti fjárfestingafélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**ábyrgðaraðili**“) og ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum A/F HEIM.

Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar A/F HEIM og felur rekstraraðila félagsins, A/F Rekstraraðila framkvæmdastjórn og umsýslu með daglegum rekstri skv. samningi. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3 í útgefandalýsingu A/F HEIM, dagsett 20. desember 2021.

A/F Rekstraraðili er rekstraraðili A/F HEIM og skráð sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða sbr. 7. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. A/F Rekstraraðili er dótturfélag Arctica Finance hf. og hefur m.a. útvistað eignastýringu sjóða sem það rekur til Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Arctica Finance**“) og gert samning við T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri (hér eftir „**T Plús**“) um að vera vörsluaðili sjóðanna. A/F Rekstraraðili er ábyrgur fyrir því að A/F HEIM fari að lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og skal gegna starfi framkvæmdastjóra, annast umsýslu og daglegan rekstur A/F HEIM.

## 2.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á heimild skv. 2. og 3. grein í reglum A/F HEIM en reglurnar voru upphaflega settar af A/F HEIM þann 3. maí 2021. Eintak af núgildandi reglum A/F HEIM má nálgast á eftirfarandi vefsíðu: <https://www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/>.

## 2.5 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, þar á meðal lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

Við töku skuldabréfaflokksins HEIM26 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfunum skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

## 2.6 Skattamál

Skráð skrifstofa A/F HEIM er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á greiðslu skatts af vaxtatekjum af skuldabréfaeign sinni. Við greiðslu vaxta af skuldabréfum til innlendra skuldabréfaeiganda mun A/F HEIM ekki halda skatti eftir í staðgreiðslu þar sem á honum hvílir ekki afdráttar- og skilaskylda skv. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Samkvæmt því ákvæði hvílir hins vegar afdráttar- og skilaskylda skatts í staðgreiðslu á fjármálafyrirtækjum og öðrum fjárvörsluaðilum, sem skuldabréfaeigendur kunna að fela vörslu skuldabréfa sinna. Tekjuskattur af fjármagnstekjum innlendra einstaklinga utan rekstrar er nú 22%. Við greiðslu vaxta af skuldabréfunum til erlendra skuldabréfaeiganda mun A/F HEIM halda skatti eftir í staðgreiðslu í samræmi við skyldur sínar skv. 6. tölul. 5. gr. og 1. mgr. 7. gr. laga nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda. Sú skylda yfirfærir þó til fjármálafyrirtækis eða annars milligönguaðila sem erlendur skuldabréfaeigandi kann að fela vörslu bréfa sinna. Skatthlutfall vaxta er 12% í tilvikum erlendra réttthafa vaxtanna, hvort heldur er einstaklingur utan rekstrar eða rekstraraðili. Tvísköttunarsamningur Íslands við heimaríki

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

skuldabréfaeiganda kann þó að kveða á um lægra skatthlutfall. Slíku lægra skatthlutfalli verður þó ekki beitt við afdrátt skatts í staðgreiðslu nema heimild ríkisskattstjóra til þess liggja fyrir við greiðslu.

Mælt er með því að fjárfestar kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.

## 2.7 Tilgangur útgáfu skuldabréfanna

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna starfsemi A/F HEIM. Andvirði skuldabréfaútgáfunnar var nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu í HEIM26 seljandaláninu.

## 2.8 Ábyrgð á greiðslu útgáfu

A/F HEIM ber eitt ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en sem fyrr er um að ræða sérhæfðan sjóð, rekinn af A/F Rekstraraðila. Ábyrgðaraðili ber þó beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM, sem ábyrgðaraðili, samanber ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutfélög A/F HEIM ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem því tilheyrr.

T Plús mun fyrir hönd A/F HEIM með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. T Plús annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga f.h. A/F HEIM. T Plús annast fyrir hönd A/F HEIM útreikning á greiðslum en sjóðstjóri f.h. A/F HEIM mun þurfa að staðfesta útreikninga áður en til framkvæmdar á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum kemur.

## 2.9 Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði

Sótt verður um töku HEIM26 skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur markaður í skilningi íslenskra laga.

Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfaflokkinn á Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Við það að verðbréf A/F HEIM eru tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland lýtur útgefandi, A/F HEIM í þessu tilviki, upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum þar um og einnig skv. reglum Nasdaq Iceland, sem eru í gildi á hverjum tíma.

### 2.9.1 Kostnaður vegna töku til viðskipta

A/F HEIM ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 3,5 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu, kostnað við töku til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamiðstöðvar samkvæmt gjaldskrá og aðrir smávægilegir kostnaðarliðir sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

## 2.10 Tryggingasafnið

Líkt og fjallað var um í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“ er

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

skuldabréfaflokkur HEIM26 sem fyrr tryggður með veði í HEIM26 seljandaláninu. HEIM26 seljandalánið er svo aftur tryggt með veði í tryggingasafninu, þ.e. tilteknu fasteignasafni Heimstaden.

Eignirnar í tryggingasafninu eru allar íbúðarhúsnæði í útleigu til einstaklinga og fer um leigusamningana samkvæmt húsaleigulögum nr. 22/1994. A/F HEIM er eini veðhafi eignanna. Eignirnar eru sem hér segir:

Fastanúmer	Svæði	Sveitarfélag	Póstnúmer	Heimilisfang	Íbúð nr.
2364963	Höfuðborgarsvæðið	Kópavogur	203	Boðabíng 20	105
2364978	Höfuðborgarsvæðið	Kópavogur	203	Boðabíng 20	306
2364986	Höfuðborgarsvæðið	Kópavogur	203	Boðabíng 20	406
2364992	Höfuðborgarsvæðið	Kópavogur	203	Boðabíng 20	504
2365022	Höfuðborgarsvæðið	Kópavogur	203	Boðabíng 20	506
2308095	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	101
2308096	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	102
2308097	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	103
2354598	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	201
2354599	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	202
2354600	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	203
2308098	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	204
2308099	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	205
2308100	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	206
2308101	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	207
2308102	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	301
2308103	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	302
2308105	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	303
2308106	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	304
2308107	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	305
2308108	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	306
2308109	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	307
2308110	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	401
2308112	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	402
2308113	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	403
2308114	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	404
2308115	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	405
2308116	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	406
2308117	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	407
2308119	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	501
2308120	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	502
2308121	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	503
2308122	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	504
2308123	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	505
2308124	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 13	506
2505670	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Fálkahlíð 6	
2505674	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Fálkahlíð 6	
2505675	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Fálkahlíð 6	
2505676	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Fálkahlíð 6	
2331049	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	101

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2361019	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	102
2361020	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	103
2361021	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	104
2361022	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	105
2361023	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	106
2361024	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	107
2361025	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	108
2361026	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	109
2361027	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	201
2361028	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	202
2361029	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	203
2361030	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	204
2361031	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	205
2361032	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	206
2361033	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	207
2361034	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	208
2361035	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	209
2361036	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	301
2361037	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	302
2361038	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	303
2361039	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	304
2361040	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	305
2361041	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	306
2361042	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	307
2361043	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	308
2361044	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	309
2361015	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	10001
2361016	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	10002
2361017	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	10003
2361018	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Gerplustræti 1-5	10004
2264682	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	101
2264683	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	102
2264684	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	103
2264685	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	104
2264686	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	201
2264687	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	202
2264688	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	203
2264689	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 23	204
2265285	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	101
2265286	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	102
2265287	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	103
2265288	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	104
2265289	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	201
2265290	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	202
2265291	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	203
2265292	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 25	204

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2265298	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	101
2265299	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	102
2265300	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	103
2265301	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	104
2265302	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	201
2265303	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	202
2265304	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	203
2265305	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	116	Jörfagrund 27	204
2352869	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10202
2352870	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10203
2352872	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10205
2352873	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10206
2352876	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10303
2352877	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10304
2352878	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10305
2352879	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10306
2352882	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	10403
2352885	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	20101
2352887	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	20102
2352886	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	20103
2352884	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	101	Lindargata 28	20104
2505544	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 4	
2505537	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505539	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505554	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505556	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505557	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505558	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505572	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505574	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2505576	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	102	Smyrilshlíð 10	
2354891	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	101
2354892	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	102
2354893	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	103
2354894	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	104
2354895	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	105
2354896	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	106
2354897	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	107
2354898	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	201
2354899	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	202
2354900	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	203
2354901	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	204
2354902	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	205
2354903	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	206
2354904	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	207
2354905	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	301

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2354906	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	302
2354907	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	303
2354908	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	304
2354909	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	305
2354910	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	306
2354911	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	307
2354912	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	401
2354913	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	402
2354914	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 10	403
2328358	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	101
2356838	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	102
2356839	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	103
2356840	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	104
2356848	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	201
2356849	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	202
2356850	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	203
2356851	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	204
2356860	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	301
2356861	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	302
2356862	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	303
2356863	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	304
2356872	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	401
2356873	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	402
2356874	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 2	403
2356844	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	108
2356845	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	109
2356846	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	110
2356847	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	111
2356856	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	209
2356857	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	210
2356858	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	211
2356859	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	212
2356868	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	309
2356869	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	310
2356870	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	311
2356871	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	312
2356877	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	406
2356878	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4A	407
2356841	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	105
2356842	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	106
2356843	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	107
2356852	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	205
2356853	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	206
2356854	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	207
2356855	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	208
2356864	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	305

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2356865	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	306
2356866	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	307
2356867	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	308
2356875	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	404
2356876	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 4B	405
2355025	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	101
2355026	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	102
2355027	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	103
2355028	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	104
2355029	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	105
2355030	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	106
2355031	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	107
2355035	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	201
2355036	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	202
2355037	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	203
2355038	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	204
2355039	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	205
2355040	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	206
2355041	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	207
2355046	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	301
2355047	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	302
2355048	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	303
2355049	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	304
2355050	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	305
2355051	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	306
2355052	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	307
2355057	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	401
2355058	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	110	Tangabryggja 6	402
2355385	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	101
2358151	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	102
2358152	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	103
2358153	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	104
2358154	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	105
2358155	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	106
2358156	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	107
2358157	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	108
2358158	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	201
2358159	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	202
2358160	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	203
2358161	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	204
2358162	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	205
2358163	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	206
2358164	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	207
2358165	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	208
2358166	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	301
2358167	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	302



## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2358168	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	303
2358169	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	304
2358170	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	305
2358171	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	306
2358172	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	307
2358173	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	308
2358174	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	401
2358175	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	402
2358176	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	403
2358177	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	404
2358178	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	405
2358179	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	406
2358180	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	407
2358181	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 24-26	408
2358209	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	101
2358210	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	102
2358211	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	103
2358212	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	104
2358213	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	105
2358214	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	106
2358215	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	201
2358216	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	202
2358217	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	203
2358218	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	204
2358219	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	205
2358220	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	206
2358221	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	301
2358222	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	302
2358223	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	303
2358224	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	304
2358225	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	305
2358226	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	306
2358227	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	401
2358228	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	402
2358229	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	403
2358230	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	404
2358231	Höfuðborgarsvæðið	Mosfellsbær	270	Vefarastræti 28-30	405
2304863	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-1A
2304864	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-1B
2304865	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-1C
2304866	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-1D
2304867	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-2A
2304868	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-2B
2304869	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-2C
2304870	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-2D
2304871	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-3A

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2304872	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-3B
2304873	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-3C
2304874	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	1223-3D
2367550	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1223	01-0205
2304923	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-1A
2304924	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-1B
2304925	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-1C
2304926	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-1D
2304927	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-2A
2304928	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-2B
2304929	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-2C
2304930	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-2D
2304931	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-3A
2304932	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-3B
2304933	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-3C
2304934	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	1228-3D
2367555	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1228	01-0205
2304935	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-1A
2304936	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-1B
2304937	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-1C
2304938	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-1D
2304939	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-2A
2304940	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-2B
2304941	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-2C
2304942	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-2D
2304943	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-3A
2304944	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-3B
2304945	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-3C
2304946	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	1229-3D
2367556	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1229	01-0205
2304959	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-1A
2304960	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-1B
2304961	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-1C
2304962	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-1D
2304963	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-2A
2304964	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-2B
2304965	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-2C
2304966	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-2D
2304967	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-3A
2304968	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-3B
2304969	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-3C
2304970	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	1230-3D
2367557	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1230	01-0205
2306077	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-1A
2306078	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-1B
2306079	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-1C

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2306080	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-1D
2306081	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-2A
2306082	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-2B
2306083	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-2C
2306084	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	1231-2D
2367558	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1231	02-0205
2304947	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-1A
2304948	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-1B
2304949	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-1C
2304950	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-1D
2304951	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-2A
2304952	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-2B
2304953	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-2C
2304954	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-2D
2304955	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-3A
2304956	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-3B
2304957	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-3C
2304958	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	1232-3D
2367559	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Fjörubraut 1232	01-0205
2365140	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	01-102
2365141	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	01-105
2308591	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-1A
2308592	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-1B
2308595	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-2A
2308596	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-2B
2308597	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-2C
2308601	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-3A
2308602	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-3B
2308603	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-1-3C
2308593	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-1A
2308594	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-1B
2308598	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-2A
2308599	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-2B
2308600	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-2C
2308604	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-3A
2308605	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-3B
2308606	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1101	1101-2-3C
2365142	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	02-102
2365143	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	02-105
2308607	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-1A
2308608	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-1B
2308611	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-2A
2308612	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-2B
2308613	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-2C
2308617	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-3A
2308618	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-3B

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2308619	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-1-3C
2308609	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-1A
2308610	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-1B
2308614	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-2A
2308615	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-2B
2308616	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-2C
2308620	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-3A
2308621	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-3B
2308622	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1102	1102-2-3C
2365158	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1-102
2365159	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1-105
2308465	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-1A
2308466	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-1B
2308469	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-2A
2308470	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-2B
2308471	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-2C
2308475	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-3A
2308476	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-3B
2308477	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-1-3C
2308467	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-1A
2308468	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-1B
2308472	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-2A
2308473	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-2B
2308474	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-2C
2308478	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-3A
2308479	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-3B
2308480	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1108	1107-2-3C
2308673	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-1A
2308674	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-1B
2308677	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-2A
2308678	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-2B
2308679	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-2C
2308683	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-3A
2308684	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-3B
2308685	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-1-3C
2308675	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-1A
2308676	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-1B
2308680	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-2A
2308681	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-2B
2308682	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-2C
2308686	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-3A
2308687	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-3B
2308688	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	1111-2-3C
2365169	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	2-102
2365170	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1111	2-105
2365167	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1-102

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2365168	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1-105
2308656	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-1A
2308657	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-1B
2308660	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-2A
2308661	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-2B
2308662	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-2C
2308666	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-3A
2308667	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-3B
2308668	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-1-3C
2308658	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-1A
2308659	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-1B
2308663	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-2A
2308664	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-2B
2308665	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-2C
2308669	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-3A
2308670	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-3B
2308671	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1112	1112-2-3C
2305007	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-1A
2305008	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-1B
2305009	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-1C
2305010	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-1D
2305011	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-2A
2305012	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-2B
2305013	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-2C
2305014	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-2D
2305015	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-3A
2305016	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-3B
2305017	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-3C
2305018	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	1233-3D
2367066	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Suðurbraut 1233	01-0205
2299214	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	101
2299215	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	102
2299216	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	103
2299217	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	201
2299218	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	202
2299219	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	203
2299220	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	204
2299221	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	301
2299222	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	302
2299223	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	303
2299224	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	304
2299225	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	401
2299226	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	402
2299227	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	501
2299228	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 25	502
2299229	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	101

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2299230	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	102
2299231	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	103
2299232	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	201
2299233	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	202
2299234	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	203
2299235	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	204
2299236	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	301
2299237	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	302
2299238	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	303
2299239	Norðurland	Akureyri	600	Kjarnagata 27	304
2260035	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	101
2260036	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	102
2260037	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	103
2260038	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	201
2260039	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	202
2260040	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	203
2260041	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	204
2260042	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	205
2260043	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	206
2260044	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	207
2260045	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	208
2260046	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	209
2260047	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	210
2260048	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	211
2260049	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	212
2260050	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	301
2260051	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	302
2260052	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	303
2260053	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	304
2260054	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	305
2260055	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	306
2260056	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	307
2260057	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	308
2260058	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	309
2260059	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	310
2260060	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	311
2260061	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	312
2260062	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	401
2260063	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	402
2260064	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	403
2260065	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	404
2260066	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	405
2260067	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	406
2260068	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	407
2260069	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	408
2260070	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	409

## Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

2260071	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	410
2260072	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	411
2260073	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	412
2260074	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	501
2260075	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	502
2260076	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	503
2260077	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	504
2260078	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	505
2260079	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	506
2260080	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	507
2260081	Norðurland	Akureyri	600	Skálateigur 1	508

Fjárhæð HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins sem hlutfall af heildarvirði tryggingasafnsins, skv. óháðu virðismati þriðja aðila þann 30. júní 2021, er 57,6%.

### 2.10.1 Leigutakar og leigusamningar

Miðað við árshlutauppgjör 30. júní 2021 eru leigutakar í fasteignunum, sem mynda tryggingasafnið, 571 talsins og meðalaldur leigutaka er 40 ár.

Val á leigutökum fasteignanna er í höndum löggildra leigumiðlara sem eru starfsmenn Heimstaden. Mat á leigutökum fylgir fast mótuðu verklagi sem er endurskoðað reglulega. Allar eignir sem koma inn til útleigu eru auglýstar á samfélagsmiðlum og heimasíðu Heimstaden. Hefðbundinn umsóknarfrestur er sjö dagar. Að þeim tíma loknum er valið úr umsækjendum þar sem litið til ýmissa þátta svo sem greiðslugetu og er þeim aðila sem boðin er íbúð til leigu flett upp í VOG Creditinfo og staða viðkomandi skoðuð. Verið er að undirbúa innleiðingu á lánshæfismati fyrir væntanlega leigjendur hjá Heimstaden. Áður en gengið er frá leigusamningi þurfa leigjendur að reiða fram tryggingu sem er jöfn þriggja mánaða leigu eða að útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni.

Leigusamningar eru langflestir verðtryggðir og uppreiknast mánaðarlega í takt við breytingar á neysluverðsvísitölu. Þeir eru bæði gerðir til 12 mánaða í senn sem og ótímabundnir, meirihluti samninga Heimstaden eru tímabundnir 12 mánaða samningar. Leigusamningar innihalda m.a. upplýsingar um aðila að leigusamningnum, lýsingu á leiguhúsnæðinu, leigugjaldi og leigutíma og ákvæði um viðhalds- og rekstrarkostnað. Matsmaður vinnur skýrslur við afhendingu og skil fasteignar en að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgiferð í sama ástandi og hann tók við því.

### 2.10.2 Sala og útskipting eigna

Heimstaden getur óskað eftir því við A/F HEIM að breytingar verði á þeim veðum sem standa HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu til tryggingar, þ.e. tryggingarbréfin og veðsamningurinn (sjá umfjöllun í kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“). Berist A/F HEIM slík ósk skal veðgæsluaðila tilkynnt um það tafarlaust ásamt því að A/F HEIM skal afhenda veðgæsluaðila þau gögn sem beiðninni fylgdu, þ.m.t. skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sem staðfest hefur verið af staðfestingaraðila.

Sé skilyrðum 12. gr. HEIM26 seljandalánsins fyrir umbeðnum breytingum fullnægt og varði ósk Heimstaden ekki lykileignir, skal veðgæsluaðili samþykkja að A/F HEIM veiti samþykki sitt fyrir breytingunni í samræmi við seljandalánin. Varði beiðni Heimstaden hins vegar lykileignir (eins og þær eru skilgreindar í seljandaláninu), skal veðgæsluaðili bera málið undir atkvæði veðhafafundar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og skal veðgæsluaðili því aðeins veita A/F HEIM heimild til að samþykkja breytinguna gagnvart Heimstaden að 9/10 hluta atkvæða

sem farið er með á veðhafafundi hafi samþykkt ráðstöfunina á veðhafafundi.

12. gr. HEIM26 seljandalánsins hljóðar svo (breytingar fela í sér aðlögun að skilgreindum hugtökum þessarar verðbréfalýsingar og eru innan hornklofa):

12.1. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu [HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins] gefur [Heimstaden] út tryggingarbréf og hefur undirgengist veðsamninginn og skuldbundið sig til að hlíta þeim.

12.2. [Heimstaden] hefur heimild til að breyta veðtryggingum að því gefnu að ákveðin skilyrði séu uppfyllt, sbr. greinar 12.3 og 12.4. Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfi og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við:

- a) fasteignir (þannig að uppfylltar séu kvaðir skv. greinum 10.a) og 10.b)<sup>6</sup>;
- b) innstæður á bankareikningi; og
- c) fjármálagerninga skv. 2. tl. (a)(i) og (ii) 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, sem teknir hafa verið til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði á Íslandi að undanskildum:
  - (i) eigin hlutum sem [Heimstaden] hefur eignast, sbr. VIII. kafli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög; og
  - (ii) skuldabréfum (eða öðrum skuldum á verðbréfaformi) útgefnum af [Heimstaden].

12.3. [Heimstaden] hefur heimild til þess að óska eftir því við [A/F HEIM] að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða viðbótareignir veðsettar. Að því marki sem ósk [Heimstaden]:

- a) felur ekki í sér að fasteign eða innstæðu á bankareikningi, sbr. greinar 12.2.a) og 12.2.b), sé skipt út fyrir fjármálagerninga, sbr. grein 12.2.c); og
- b) varðar ekki lykileignir<sup>7</sup>,

skal [A/F HEIM] verða við slíkri ósk, enda sé lánþekja eftir breytinguna ekki umfram 65% og slíkar breytingar hafa ekki í för með sér að brotið sé gegn kvöðum sem fram koma í grein 10.a) eða 10.b). Að því marki sem ósk lántaka varðar lykileignir, skal [A/F HEIM] ekki hafna slíkri beiðni án málefnalegrar ástæðu, enda hafi breytingar ekki í för með sér að brotið yrði gegn framangreindum kvöðum.

12.4. Til þess að breytingar sem gerðar eru í samræmi við grein 12.3 taki gildi, skal [Heimstaden] afhenda [A/F HEIM] skýrslu, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir að framangreind skilyrði séu uppfyllt eftir breytingu, og veðsalar skulu undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.

<sup>6</sup> Kvöð 10. gr. HEIM26 seljandalánsins hljóðar svo:

„[Heimstaden] skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi sérstöku kvöðum:

- a) 25% eignasafns að lágmarki skulu vera í Reykjavík, 40% í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu (þ.e. Seltjarnarnesi, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði eða Mosfellsbæ) og 35% utan höfuðborgarsvæðis, þ.e. á Akranesi, Akureyri, Suðurnesjum og Árborg, en við prófun á þessu skilyrði skal miða við bókfært virði eignanna; og
- b) að allar veðsettar fasteignir séu íbúðarhúsnæði.“

<sup>7</sup> Lykileignir samkvæmt HEIM26 seljandaláninu eru að Eskivöllum 13, Gerplustræti 1-5 og Lindargötu 28.



12.5. Ef breytingar í samræmi við grein 12.3 leiða til breytinga á veðsölum þá skal viðkomandi veðsali jafnframt afhenda [A/F HEIM] og undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.

## 2.11 Verðmat eigna A/F HEIM

Samkvæmt grein 8.3 í reglum A/F HEIM skal virði eigna sjóðsins 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 þess að fyrir liggur móðurfélagsábyrgð vegna þeirra, mun A/F HEIM, að óbreyttu, miða útreikninga við fjárhæð krafna.

## 2.12 Varsla

Samkvæmt 4. grein í reglum A/F HEIM er vörsluaðili A/F HEIM T Plús, á grundvelli samnings T Plús við A/F Rekstraraðila. Varsla á eignum sjóðsins er í samræmi við reglur sem gilda um vörsluaðila sérhæfðra sjóða, sbr. einkum IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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 þóknarir T Plús.

Sjá nánar umfjöllun í kafla 4 „*Upplýsingar um vörsluaðila*“ í útgefendalýsingu A/F HEIM dags. 20. desember 2021.

## 2.13 Skipulag og áætlað sjóðstreymi A/F HEIM

Stærð og skilmálar HEIM26 seljandalánsins og HEIM26 skuldabréfaflokksins er með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi HEIM26 seljandalánsins, fyrir utan auka umsýsluþóknun sem Heimstaden þarf að greiða hálfárslega, m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert. Umsýsluþóknunin, sem Heimstaden greiðir til A/F HEIM, er til að standa undir umsýsluþóknun rekstraraðila. Þá ber Heimstaden að greiða A/F HEIM þóknun fyrir einstök verk samkvæmt HEIM26 seljandaláninu. A/F HEIM ber ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en HEIM26 seljandalánið stendur þar til tryggingar ásamt öðrum óbeinum tryggingum samanber umfjöllun í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM*“.

Upphaflegur höfuðstóll HEIM26 seljandalánsins nam 4.814.469.913 kr. Lánsfjárhæðin er bundin vísitölu neysluverðs, ber 3,20% fasta vexti og endurgreiðist á rúmlega 5 árum, með 61 greiðslu á eins mánaða fresti þannig að á fyrstu 60 gjalddögum skal greiðsla höfuðstóls vera með jafngreiðsluáferð (e. annuity) til 28 ára með 60 greiðslum á eins mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 7. ágúst 2021. Á lokagjaldþaga þann 7. ágúst 2026 eða á 61. gjalddaga lánsins, greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, áfallinna vaxta og verðbóta. Samkvæmt skilmálum HEIM26 seljandalánsins þarf Heimstaden sem fyrr að greiða á hálfárslega fast 0,12% umsýsluþóknun á ársgrundvelli af meðalstöðu skuldarinnar samkvæmt HEIM26 seljandaláninu í lok dags yfir það tímabil sem rukkað er fyrir, þ.e. tekið meðaltal af heildarfjárhæð útstandandi samkvæmt HEIM26 seljandaláninu í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til.

Samkvæmt skilmálum HEIM26 er A/F HEIM heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn frá og með 7. janúar 2024, gegn greiðslu uppgreiðslugjalds. Sambærilega heimild er að finna í HEIM26 seljandaláninu til handa Heimstaden. Um er að ræða heimildir, en ekki skyldu.

A/F HEIM er beinn kröfuhafi á Heimstaden og gegnir stöðu þriðja aðila milli lántakans (Heimstaden)

og skuldabréfaeigenda. Hins vegar er bein aðkoma A/F HEIM takmörkuð þar sem veðgæsluaðili fer með öll veðréttindi og Heimstaden greiðir af seljandalánunum inn á 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 verðbréfamiðstöðvar sem dreifir greiðslunum til viðkomandi vörsluaðila kröfuhafa í uppgjörshring til efnda á greiðsluskuldbindingu A/F HEIM samkvæmt skuldabréfunum. Veðgæsluaðili getur milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Heimstaden. Þá getur veðgæsluaðili tekið yfir undirliggjandi veð og hafið þá vinnu við að hámarka endurheimtur HEIM26 seljandalánsins og þar með hámarkað endurheimtur. A/F HEIM mun hafa eftirlit með stöðu Heimstaden og ef til þess kemur að Heimstaden vanefni skyldur sínar samkvæmt HEIM26 seljandaláninu mun veðgæsluaðili framkvæma fullnustuaðgerðir. Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnrétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. Með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum. Enn fremur ber að nefna hlutverk veðgæsluaðila en samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og þjónustusamningi milli A/F HEIM og LEX skal veðgæsluaðili gæta hagsmuna skuldabréfaeigenda gagnvart A/F HEIM.

### 3 Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021, sem varðar beiðni stjórnar A/F HEIM um töku skuldabréfa sem gefin er út af A/F HEIM, í flokknum HEIM070826, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og 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 innleiðingu 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. Viðauki 7 er vegna útgefandalýsingar fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd og viðauki 15 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki er hlutabréfatengd. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. september 2021. A/F HEIM uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland, sem tilgreind eru í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, dags. 1. september 2021.

Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, sem lögbæru yfirvaldi í samræmi við 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 því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem viðkomandi lýsing varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfum sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari. Lýsingin er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 20. desember 2021.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur A/F HEIM sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki HEIM070826. 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 óvissupætti sem geta haft veruleg áhrif á A/F HEIM og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í

verðbréfalýsingu þessari og kafla 1 í útgefandalýsingu A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021. Fjárfestum er bent á að gera 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.

Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu A/F HEIM dagsettri 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.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu verðbréfalýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra lýsingu A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021. Því gerir A/F HEIM kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. A/F HEIM (LEI númer 5493001NLANGT9E57M18) og Arctica Finance (Lei númer 967600F5SHVSJ9H5F594) sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa A/F HEIM til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021 í neinni lögsögu.

### **Fjárfesting í skuldabréfunum hæfir ekki öllum fjárfestum**

Allir sem fjárfesta í skuldabréfunum verða að meta hentugleika fjárfestingarinnar út frá eigin aðstæðum. Sér í lagi ættu allir fjárfestar að:

- Búa yfir nægilegri þekkingu og reynslu til að leggja marktækt mat á skuldabréfin.
- Skilja mismunandi eiginleika skuldabréfa sem fjárfestingarkosts og skilja kosti og galla þess að fjárfesta í skuldabréfum.
- Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu A/F HEIM sem er dagsett 20. desember 2021 og samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 20. desember 2021 og verðbréfalýsingu þessari.
- Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefði á fjárfestingasafn viðkomandi.
- Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

### **3.1 Gildistími og skjöl til sýnis**

Lýsing A/F HEIM dagsett 20. desember 2021 samanstendur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 20. desember 2021. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu að því tilskildu að útbúinn sé viðauki við lýsinguna eins og kveðið er á um í 23. gr.

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

lýsingarreglugerðarinnar, komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur, eða ef við á, þegar viðskipti á skipulegum markaði hefjast. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina (ef við á) og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum.

Eftirfarandi skjöl eru til sýnis á vefsíðu A/F HEIM [www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/](http://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 árs hlutareikningur A/F HEIM frá stofnun til 30.09.2021
- Reglur A/F HEIM, dagsettar 9. júní 2021
- Útgáfulýsing fyrir HEIM26 dagsett 6. júlí 2021
- Kannaður árs hlutareikningur 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, dagsettur 12. júlí 2021
- Þjónustusamningur við veðgæsluaðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM26
- HEIM26 seljandalánið, dagsett 12. júlí 2021
- Sjálfskuldarábyrgðin, dagsett 12. júlí 2021
- Tryggingarbréf vegna HEIM26 seljandalánsins, dagsett 7. júlí 2021
- Samningur við staðfestingaraðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM26 seljandalánsins
- Allar skýrslur staðfestingaraðila/eftirlitsaðila vegna staðfestinga á fjárhagslegum skilmálum tengdar seljandalánunum, eins og þær falla til.

Á meðan lýsingin er í gildi má nálgast hana, ásamt fyrrnefndum skjölum, á rafrænu formi á vefsíðu A/F HEIM, [www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/](http://www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/).

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar.

Fjárfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu A/F HEIM, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Tölvupóstfang [af@arctica.is](mailto:af@arctica.is) eða [arctica@arctica.is](mailto:arctica@arctica.is).

### 3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Arctic Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 1, 105 Reykjavík, er umsjónaraðili með töku skuldabréfanna HEIM26 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir

hönd A/F HEIM og A/F Rekstraraðila. Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hefur verið með umsjón við gerð verðbréfalýsingar þessarar og útgáfulýsingar A/F HEIM dagsett 20. desember 2021, vegna töku skuldabréfaflokks HEIM26 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 skuldabréfaflokksins HEIM26.

### 3.3 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 verðbréfalýsing og útgefandalýsing, dagsett 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 peningþvættisvarnir, 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 skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna og fær T Plús þóknun fyrir að sinna hlutverki vörslufyrirtækis samkvæmt vörslusamningi aðila. Arctica Eignarhaldsfélag ehf., sem er í raunverulegri 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 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 fjármálagerninga. 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/>.

### 3.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru opinber gögn og fengnar af vef Hagstofu Íslands: <http://www.hagstofan.is>. Upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat eru opinber gögn og fengnar frá Þjóðskrár Íslands; [www.skra.is](http://www.skra.is).

Upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem A/F HEIM hefur aflað sér frá Heimstaden, sem öfluðu t.a.m. gagna frá öðrum aðilum, svo sem í tengslum við virðismat tryggingasafnsins, sjá umfjöllun í kafla 2.10 „Tryggingasafnið“. 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 villandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við. Með undirritun af hálfu Heimstaden á verðbréfalýsingu þessa, sbr. kafli 3.6, er því lýst yfir af hálfu Heimstaden að samkvæmt bestu vitund séu upplýsingarnar um Heimstaden, sem er að finna í verðbréfalýsingu þessari og varða Heimstaden, einkum í köflum 2.10 „Tryggingasafnið“ og 2.10.1 „Leigutakar og leigusamningar“, 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.

### 3.5 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingarinnar

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, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin 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

### 3.6 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 verðbréfalýsingu þessari og varða Heimstaden, einkum í köflum 2.10 „Tryggingasafnið“ og 2.10.1 „Leigutakar og leigusamningar“, 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

### 3.7 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 Finance“, til Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

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

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

„HEIM26“, til skuldabréfaflokksins HEIM070826 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 skuldabréfaflokki 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 skuldabréfaflokki 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 skuldabréfaflokki 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,

„Heimstaden veðsamningur“ til samnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og veðgæsluaðila (LEX), vegna HEIM26 seljandalánsins og HEIM48 seljandalánsins. Fjallað er um Heimstaden veðsamninginn í kafla 2.2.1.2 „Heimstaden veðsamningurinn“,

„LEX“, til Lex ehf. kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík,

„Lýsingarreglugerðin“ til reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði,

„Lög um lýsingar“ til laga nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði,

„Lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða“ til laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020,

„Lýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, ásamt útgefandalýsingu A/F HEIM, dagsettri 20. desember 2021,

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

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

„Prófunardagar“ til prófunardaga vegna eiginfjárlutafalls, lánþekju og vaxtaþekju samkvæmt HEIM26 seljandaláninu, sem skulu vera 30. júní og 31. desember á hverju ári til lokagjalddaga þar

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM070826

sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2021,

„seljandalánin“ til HEIM26 seljandalánsins, HEIM48 seljandalánsins og HEIM46 seljandalánsins, nema annað sé tekið fram,

„sjálfskuldarábyrgðin“ til samnings, 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,

„skuldabréfin“ til skuldabréfa í, skuldabréfaflokkunum HEIM26, nema annað sé sérstaklega tekið fram,

„staðfestingaraðili“ til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík,

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

„tryggingasafnið“ til þeirra fasteigna sem standa til tryggingar á HEIM26 seljandaláninu og HEIM48 seljandaláninu og taldar eru upp í kafla 2.10 „Tryggingasafnið“,

„tryggingafyrirkomulagið“ til tryggingafyrirkomulagsins að baki HEIM26 og HEIM48, nánar lýst í kafla 2.2.1.1 „Tryggingafyrirkomulagið“,

„umboðsmaður kröfuhafa“ til LEX eða hverjum þeim sem kann að taka við því hlutverki af LEX skv. umboðssamningnum,

„umboðssamningurinn“ til samnings, dagsettum 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og umboðsmanns kröfuhafa í tengslum við skuldabréfaútgáfu HEIM26,

„veðgæsluaðili“ til LEX,

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.

### 3.8 Skammstafanir og hugtök

e. enska

ehf. einkahlutafélag

hf. hlutafélag

kr. Krónur

kt. kennitala

m.kr. milljónir króna

slhf. samlagshlutafélag

VNV Vísitala neysliverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands