

A/F HEIM SLHF.

verðbréfalýsing

vegna skuldabréfaflokksins HEIM100646

20. desember 2021

Umsjónaraðili með töku skuldabréfa til viðskipta:

Arctica Finance hf.



ARCTICA FINANCE

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	6
1.2.9	Áhætta við gjaldþrot	7
1.2.10	Umfram- og uppgreiðsluáhætta	7
1.2.11	Uppgjörsáhætta	8
1.2.12	Verðtryggingaráhætta	8
1.2.13	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál	8
1.3	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði	8
2	Skuldabréfin	10
2.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	10
2.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	10
2.2.1	Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM	13
2.2.2	Gjaldfelling vegna vanskila	19
2.2.3	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	20
2.2.4	Sampykki fyrir gjaldfellingu	21
2.2.5	Forgangsröðun skuldabréfanna	21
2.2.6	Skilmálabreyting	21
2.2.7	Breyting á reglum útgefanda	22
2.2.8	Rafræn skráning og framsal	22
2.2.9	Afskráning	22
2.2.10	Réttindi og skyldur	23
2.3	Ábyrgðaraðili og rekstraraðili útgefanda	23
2.4	Heimild til skuldabréfaútgáfu	23
2.5	Lög sem gilda um skuldabréfin	23

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

2.6	Skattamál.....	23
2.7	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna.....	24
2.8	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	24
2.9	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði.....	24
2.9.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta.....	25
2.10	Tryggingasafnið.....	25
2.10.1	Leigutakar og leigusamningar.....	25
2.10.2	Sala og útskipting eigna.....	26
2.11	Verðmat eigna A/F HEIM.....	27
2.12	Varsla.....	27
2.13	Skipulag og áætlað sjóðstreymi A/F HEIM.....	27
3	Tilkynning til fjárfesta.....	28
3.1	Gildistími og skjöl til sýnis.....	30
3.2	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	31
3.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	31
3.4	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	32
3.5	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingarinnar.....	33
3.6	Yfirlýsingar forstjóra Heimstaden.....	33
3.7	Skilgreiningar.....	34
3.8	Skammstafanir og hugtök.....	35

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**“). 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**“ eða „**skuldabréfin**“). 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 HEIMA100646 og sem stendur til tryggingar á skuldbindingum A/F HEIM samkvæmt HEIM46, er nánar fjallað í kafla 2.2.1 „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna 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 HEIM46, 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 HEIM46. 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 reynt að spá fyrir um hversu mikil

áhrif áhættupáttu verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættupáttu á skuldabréfin. Þrátt fyrir framangreint er neðangreindum áhættupáttum raðað eftir alvarleika, að mati útgefanda, þar sem fyrst eru taldir upp þeir áhættupættir sem alvarlegastir eru.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættupætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættupættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættupættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að A/F HEIM geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast því miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

Lýsing HEIM46, 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 áhættupættir tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfa-útgefanda s.s. vegna vanefndatílvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum A/F HEIM. Nánar verður fjallað um sértæka áhættupætti 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 áhættupætti sem og umfjöllun um áhættupætti sem er að finna í 1. kafla útgefandalýsingar A/F HEIM dagsettri 20. desember 2021, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokki HEIM46.

1.2 Nánar um tiltekna áhættupætti 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 hlutafélag. A/F Rekstraraðili ber því ekki ábyrgð á skuldbindingum A/F HEIM. Skuldbinding A/F HEIM samkvæmt skuldabréfaflokki HEIM46 er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í sérstakri eign A/F HEIM, þ.e. HEIM46 seljandaláninu. Um HEIM46 seljandalánið er nánar fjallað í kafla 2.2.1.2 „HEIM46 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því“. HEIM46 seljandaláninu er ætlað að mæta greiðslufærði HEIM46. 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 HEIM46 seljandalánsins er sá sami og á HEIM46, þ.e. höfuðstóll seljandalánsins og gjalddagar samkvæmt láninu eru þeir sömu og í tilviki skuldabréfaflokksins HEIM46. Þannig er endurgreiðsla á HEIM46 háð því að Heimstaden standi við skuldbindingar sínar gagnvart A/F HEIM samkvæmt HEIM46 seljandaláninu. Geti Heimstaden ekki staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt HEIM46 seljandaláninu getur það haft verulega neikvæð áhrif á getu A/F HEIM til að standa skil á skuldbindingum sínum samkvæmt HEIM46. Þá hefur Heimstaden gefið út fimm tryggingarbréf í tengslum við HEIM46 seljandalánið, þar sem veðsettar eru tilteknar fasteignir í eigu Heimstaden og dótturfélags Heimstaden, Heimstaden IV ehf. til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu HEIM46 seljandalánsins. Sjá nánar um þetta í kafla 2.2.1.2 „HEIM46 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 HEIM46 seljandaláninu hefur Heimstaden gefið út 5 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 HEIM46 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 hans. Til að fjármagna kaupin á Heimstaden skuldabréfunum gaf A/F HEIM út fyrrgreinda skuldabréfaflokka, HEIM26, HEIM48 og HEIM46. Skuldabréfaflokkurinn HEIM46 er svo aftur tryggður með veði í HEIM46 seljandaláninu en HEIM46 seljandalánið er svo

tryggt með veði í tilteknu fasteignasafni. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „Skuldabréfin“ hér síðar. A/F HEIM leitaðist við að hafa skilmála og skilyrði í seljandalánunum, þar á meðal HEIM46 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 HEIM46 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

HEIM46 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 HEIM46 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. Slíki 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 HEIM46 útgefinn af A/F HEIM eru verðtryggð jafngreiðslubréf til tæplega 25 ára, með 3,90% 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 aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (80%). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 20% 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, HEIM46 seljandaláninu og sjálfskuldarábyrgð Heimstaden AB (publ) fyrir skuldbindingum Heimstaden samkvæmt seljandalánunum.

Greiði A/F HEIM ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og A/F HEIM greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

1.2.9 Áhætta við gjaldþrot

Ef sú staða kemur upp að A/F HEIM hefur ekki innt af hendi greiðslu 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga með aðstoð veðgæsluaðila, enda fáist tilskilið samþykki skuldabréfaeigenda, sbr. hér síðar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til A/F HEIM sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.

Ef fjárnám verður gert hjá A/F HEIM, séu önnur lán A/F HEIM að lágmarki fjárhæð kr. 115.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 289.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi A/F HEIM, leiti A/F HEIM nauðasamninga, séu eignir A/F HEIM auglýstar á nauðungaruppboði eða séu eignir A/F HEIM kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt, en ekki skylt, að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfanna um samþykki fyrir gjaldfellingu, sjá nánar í útgáfulýsingu HEIM46, dagsett 6. júlí 2021. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum A/F HEIM og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Þá er það gjaldfellingarheimild samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins að heimild til að leita fullnustu í HEIM46 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum verði virk (sjá umfjöllun um Heimstaden veðsamninginn í kafla 2.2.1.1 „Heimstaden veðsamningurinn“). Heimild til að leita fullnustu í HEIM46 seljandaláninu verður virk ef vanefndatilvik verður virkt samkvæmt HEIM46 seljandaláninu. Eitt af vanefndatilvikum HEIM46 seljandaláninu er ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá Heimstaden, önnur lán Heimstaden að lágmarki fjárhæð kr. 115.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 289.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá þeim degi er seljandalánið er veitt), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi Heimstaden, leiti Heimstaden nauðasamninga, séu eignir Heimstaden auglýstar á nauðungaruppboði eða séu eignir Heimstaden kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum Heimstaden og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

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

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins eru háðar því skilyrði að a.m.k. 33% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem veðgæsluaðili boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf veita A/F HEIM ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. A/F HEIM og Heimstaden hafa rétt til að tjá sig á fundi skuldabréfaeigenda sem boðaður er vegna gjaldfellingar.

1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Skuldabréfaflokkur HEIM46 er með uppgreiðslu- og umframgreiðsluheimild sem heimilar A/F HEIM, frá og með 10. júní 2026, 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 greiðslufláði þeirra af skuldabréfinu geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjaldþaga. Nýti A/F HEIM heimildina, ber A/F HEIM að greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindri uppgreiðsluheimild skal fara fram á gjaldþögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.

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

1.2.11 Uppgjörsáhætta

Í tengslum við möguleg viðskipti með HEIM46 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 vaxtagjaldþaga. 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 stjórnáskjal, 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 HEIM46 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.

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

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 fyrirsvaer 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 HEIM46 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 A/F HEIM 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 HEIM46, er útgefinn í þeim tilgangi að kaupa skuldabréf HEIMA100646. Upphaflegt nafnverð útgáfu skuldabréfaflokksins HEIMA100646 var 1.280.000.000 kr. og var því ráðstafað til niðurgreiðslu annarra skulda útgefenda þess, Heimstaden.

Heildarheimild skuldabréfaflokksins er 1.339.826.496 kr. og eru nafnverðseiningar 20.934.789 kr. Fyrsta og eina útgáfa skuldabréfanna nam 1.339.826.496 kr. og er heildarheimild því fullnýtt. Skuldabréfin voru seld á ávöxtunarkröfunni 2,555%.¹

Upphaflegur tilgangur tóku HEIMA100646 (og nú tóku HEIM100646) 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:	HEIM100646
Útgefandi:	A/F HEIM slhf.
LEI kóði:	5493001NLNGNT9E57M18
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber einn 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.:	IS0000033058
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin verða skráð.
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet)

¹ Ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

Heildarheimild útgáfu:	1.339.826.496 kr.
Fjárhæð útgefin nú:	0 kr.
Áður útgefið:	1.339.826.496 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	1.339.826.496 kr.
Útgáfudagur:	12. júlí 2021
Lokagjalddagi	10. júní 2046
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 50 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fer fram 10. desember 2021, og á sex mánaða fresti þar á eftir á 10. degi mánaðarins.
Vextir:	3,90% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 501,87667
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	12. júlí 2021
Fyrsti gjalddagi vaxta:	10. desember 2021
Nafnverðseiningar:	20.934.789 kr.
Gjaldmiðill	ISK
Útreikningsaðili	T Plús hf.
Uppgreiðsluheimild/ uppgreiðsluskylda:	Fram til 10. júní 2026 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn. Frá og með 10. júní 2026 er útgefanda heimilt að greiða skuldabréfin upp, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindri uppgreiðsluheimild skal fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.
Tryggingar	Til tryggingar á efndum skuldabréfanna veitir A/F HEIM veðréttindi yfir HEIM46 seljandaláninu. Sjá nánar kafla 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna A/F HEIM“.

<p>Veðgæsluaðili:</p>	<p>Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík.</p> <p>A/F HEIM skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttum heimildum á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað Heimstaden þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa, í samræmi við ákvæði hér að neðan. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við veðgæsluaðila.</p> <p>Óski A/F HEIM eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.</p>
<p>Hlutverk veðgæsluaðila:</p>	<p>Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit Heimstaden veðsamningsins og gagna sem hann fær afhent á grundvelli Heimstaden veðsamningsins. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal enn fremur sinna verkefnum sínum samkvæmt Heimstaden veðsamningnum.</p> <p>Komi til gjaldfellingar skuldabréfanna í samræmi við ákvæði skilmála þeirra skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón með því að ganga að tryggingum fyrir hönd veðhafa. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. 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.</p> <p>Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda, gerðum á grundvelli skuldabréfaflokksins og ákvæðum Heimstaden veðsamningsins. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framár ákvæðum skuldabréfsins nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.</p>
<p>Heimild:</p>	<p>Samkvæmt staðfestum reglum A/F HEIM.</p>
<p>Stimpilgjald:</p>	<p>Nei.</p>
<p>Skuldabréfaeigendur:</p>	<p>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.</p>
<p>Ágreiningsmál:</p>	<p>Mál út af skuldabréfunum má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.</p>

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 HEIM46 tryggð með veði yfir kröfum A/F HEIM á hendur Heimstaden, samkvæmt HEIM46 seljandaláninu. Verði gengið að veðréttindum yfir HEIM46 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum tekur veðgæsluaðili, f.h. kröfuhafa, yfir öll réttindi A/F HEIM samkvæmt HEIM46 seljandaláninu sem og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa HEIM46 seljandaláninu til tryggingar. Veðandlaginu, þ.e. HEIM46 seljandaláninu og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa því til tryggingar, er lýst í kafla 2.2.1.2 „*HEIM46 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því*“, hér á eftir en Heimstaden veðsamningnum sjálfum er lýst í kafla 2.2.1.1 „*Heimstaden veðsamningurinn*“.

2.2.1.1 Heimstaden veðsamningurinn

Í Heimstaden veðsamningnum er mælt er fyrir um að kröfur samkvæmt HEIM46 seljandaláninu séu veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu A/F HEIM á skuldum samkvæmt skuldabréfunum. Réttarvernd verðréttarins er tryggð með því að A/F HEIM sendi Heimstaden tilkynningu um veðsetninguna og fékk til baka staðfestingu frá Heimstaden um móttökuna og að Heimstaden losni ekki undan greiðsluskyldu sinni samkvæmt HEIM46 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 HEIM46 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.

Veðgæsluaðila er heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum til nýs veðgæsluaðila sem skipaður kann að vera fyrir HEIM46 skuldabréfaflokkinn.

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

- ráðstafa HEIM46 seljandaláninu með hvaða hætti sem er;
- samþykkja breytingu á skilmálum HEIM46 seljandalánsins eða gefa eftir réttindi samkvæmt HEIM46 seljandaláninu;
- gjaldfella HEIM46 seljandalánið;
- gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar (skilgreind í kafla 2.2.1.2 „*HEIM46 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

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

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 HEIM46 seljandaláninu skal veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, vera heimilt að:

- Láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undan-gengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 6. gr. aga nr. 90/1991 um nauðungar-sölu.
- 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 HEIM46 seljandaláninu. Þá fyrst eftir að gengið hefur verið að veðrétti yfir HEIM46 seljandaláninu skal veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, heimilt að gera kröfu á grundvelli sjálfskuldar-ábyrgðarinnar.

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

- varðveita frumrit Heimstaden veðsamningsins og gagna sem afhent eru á grundvelli hans;
- hafa umsjón með veðrétti samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og sinna því hlutverki sem veðgæsluaðila er falið samkvæmt honum;
- aðstoða skuldabréfaeigendur við framkvæmd gjaldfellingar á grundvelli gjaldfellingarheimilda skuldabréfaflokksins þegar við á og ganga að undirliggjandi veðréttindum f.h. kröfuhafa;
- halda fundi samkvæmt beiðni frá einstökum skuldabréfaeigendum vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu. Heimilt er að taka ákvörðun um gjaldfellingu skuldabréfa og fullnustu á veðrétti yfir seljandaláninu annars vegar og um gjaldfellingu seljandalánsins og fullnustu undirliggjandi veðréttinda hins vegar á sama fundi kröfuhafa. Veðgæsluaðili skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal veðgæsluaðili afboða fundinn;
- innheimta greiðslur samkvæmt skuldabréfaflokknum ef til gjaldfellingar á skuldabréfa-flokknum kemur og ráðstafa þeim til skuldabréfaeigenda í samræmi við hlutfall hvers skuldabréfaeiganda á grundvelli eignarheimildar þeirra;
- hlutast til um að sjóðurinn birti niðurstöður veðgæsluaðila í fréttakerfi NASDAQ Iceland þegar við á, s.s. við gjaldfellingu á skuldabréfaflokknum, vegna fundarboðunar eða um niðurstöður funda skuldabréfaeigenda.
- halda fundi samkvæmt beiðni sjóðsins vegna atkvæðagreiðslu um skilmálabreytingar. Veðgæsluaðili skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara.

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 skulda-bréfanna og eigenda annarra skuldabréfa sem síðar kunna að verða tryggðar með sömu veðum og HEIM46 seljandalánið, enda hafi slíkir skuldabréfaflokkar verið gjaldfelldir eða að til staðar sé

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

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 seljandalánið skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

Þjónustusamninginn við veðgæsluaðila má finna á vefsíðu A/F HEIM, nú www.arctica.is/afrekstrar-adili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldabrefafjarmognun/.

2.2.1.2 HEIM46 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því

HEIM46 seljandalánið

Með samningi um seljandalán, dagsettur 12. júlí 2021, að höfuðstólsfjárhæð kr. 1.339.826.496 (hér eftir „**HEIM46 seljandalánið**“) lánaði A/F HEIM, Heimstaden fyrir kaupverði því sem Heimstaden greiddi A/F HEIM fyrir skuldabréf í skuldabréfaflokki HEIMA100646, sem var jafnhátt og heildarútgáfa samkvæmt HEIM46.

Samkvæmt HEIM46 seljandaláninu greiðir Heimstaden A/F HEIM lántökugjald, sem samsvarar 1,4322% af stöðu skuldabréfa í HEIMA100646, þann 12.7.2021. Þá greiðir Heimstaden til A/F HEIM umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu skuldar Heimstaden samkvæmt HEIM46 seljandaláninu í lok dags yfir það tímabil sem rukkað er fyrir, þ.e. tekið er meðaltal af heildarfjárhæð útistandandi láns í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til.

Ákvæði HEIM46 seljandalánsins um endurgreiðslu, vexti, veðtryggingu endurspeglar ákvæði skuldabréfanna um sama efni.

Heimstaden skal greiða allar afborganir og vaxtagreiðslur af HEIM46 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 HEIM46 seljandaláninu. Kvaðirnar eru sem hér segir:

- Heimstaden ber að tilkynna A/F HEIM skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. HEIM46 seljandaláninu hafi átt sér stað. Jafnframt skal Heimstaden tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum vegna skulda Heimstaden gagnvart þeim. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send með tölvupósti.
- Heimstaden ber að hlíta neðangreindu skilyrði sem skal taka mið af efnahag Heimstaden:
 - **Eiginfjárvöð:** Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.
 - **Prófunardagar:** Fjármálakvöðin skal reiknast af Heimstaden tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörss degs hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af hálfársuppgjöri ársins 2021. Heimstaden skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá og skal Heimstaden senda A/F HEIM skýrslu eftirlitsaðila til birtingar í kerfum Nasdaq Iceland hafi skuldabréfin verið tekinn til viðskipta.
 - **Úrbætur:** Til úrbóta vegna brota á ofangreindu fjárhagslegu skilyrði getur Heimstaden aukið eigið fé sem nemur því sem á vantar til að eiginfjárlutfall standist skilyrðið.

- Kröfur samkvæmt HEIM46 seljandaláninu skulu ávallt standa jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri kröfueiganda, séu þeir fleiri en einn, nema sama hlutfall sé greitt til allra kröfueigenda.
- Heimstaden ber að tryggja að verðmæti allra fasteigna í eigu samstæðu Heimstaden sé váttryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma lánsins.
- Heimstaden skuldbindur sig til þess að hvorki skipta Heimstaden upp í tvö eða fleiri félög né gera verulegar breytingar á tilgangi Heimstaden, nema að fengnu samþykki A/F HEIM. Heimstaden er þó heimilt að sameina dótturfélög sín eða sameinast dótturfélagi sínu.
- Leigusamningar Heimstaden um útleigu fasteigna skulu ávallt gerðir á markaðskjörum og getur A/F HEIM óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigu-markaði á leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Ennfremur þarf A/F HEIM að samþykkja leigusamninga og/eða breytingar á leigusamningum við stjórnarmenn og framkvæmdastjórn Heimstaden eða aðila þeim nátengdir. Að öðru leyti hefur Heimstaden full yfirráð yfir gerð leigusamninga.
- Heimstaden er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið sem standa HEIM46 seljandaláninu til tryggingar, svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði eigna samkvæmt verðmæti óháðs aðila. Heimstaden er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin í HEIM46 seljandaláninu eru ekki brotin. Séu tryggingaskilyrði brotin við frjálsa ráðstöfun Heimstaden skal það hlutfall söluandvirðis sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá A/F HEIM og teljast hluti tryggingasafnsins. Veðsettu fé má Heimstaden ráðstafa með (i) greiðslu inn á lánið, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) eða (ii) kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með veði í sama eignasafni og seljandalánið á markaði, enda sé eigendum allra slíkra skuldabréfaflokka gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags, eða (iii) kaupum á nýrri eign eða eignum í samræmi við ákvæði seljandalánsins sem þá verður hluti tryggingasafnsins sem stendur til tryggingar seljandaláninu.

Séu skilyrði sölu uppfyllt skal A/F HEIM leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Sala á dótturfélagi sem á fasteign sem er hluti af tryggingasafninu telst sala á fasteigninni.

Heimstaden hefur heimild til að selja allar fasteignirnar í eigu samstæðu Heimstaden innan samstæðu Heimstaden, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingasafninu sem stendur til tryggingar HEIM46 seljandaláninu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála seljandalánsins og skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og HEIM46 seljandalánið.

- Heimstaden skal senda A/F HEIM alla útreikninga vegna sérstakra skilyrða til birtingar í kerfum Nasdaq Iceland eigi síðar en 8 vikum eftir lok þess fjárhagstímabils sem útreikningarnir taka til.
- Til að viðhalda tryggingaskilyrðum samkvæmt HEIM46 seljandaláninu eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu sem stendur til tryggingar HEIM46 seljandaláninu, getur Heimstaden bætt við það tryggingum. Nýjum eignum sem þannig bætast við tryggingasafnið sem stendur til tryggingar láninu, skal bætt við á markaðsvirði þeirra, sem annað hvort skal staðfest af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki eftirlitsaðila) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi eign, sem skal vera að hámarki 6 mánaða

gamall. Viðbætur við tryggingasafn skulu vera í samræmi við fjárfestingastefnu Heimstaden og skal eftirlitsaðili staðfesta samsetningu eigna eftir landssvæðum. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem A/F HEIM samþykkir (þ.m.t. skilmála tryggingarbréfa), en A/F HEIM hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.

- Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfa, sem útgefin kunna að vera til tryggingar á skuldum Heimstaden samkvæmt HEIM46 seljandaláninu, að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með tryggingasafninu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu Heimstaden, skal ekki vera lægri en 110%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í fylgiskjali 1 við HEIM46 seljandalánið. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur Heimstaden ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði.

Heimstaden hefur samkvæmt HEIM46 seljandaláninu heimild til að gefa út frekari skuldaskjöi með sömu tryggingum og HEIM46 seljandalánið, svo sem með útgáfu nýs skuldabréfaflokks, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöi skulu vera að öllu leyti jafn rétt há (pari passu) hvað varðar tryggingar (veðsettar eignir) og HEIM46 seljandalánið. Skilyrðin taka einungis mið af tryggingasafninu sem lagt er til tryggingar fyrir HEIM46 seljandaláninu:

- **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur veðandlagsins² deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum³ skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda⁴ miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Heimstaden er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af Heimstaden á prófunardögum og niðurstöðurnar yfirfarnar af eftirlitsaðila, sem og sendar A/F HEIM á sama hátt og fjárhagsleg skilyrði. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar HEIM46 seljandalánsins.

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár til greiðslu til hluthafa af hálfu Heimstaden er leyfileg samkvæmt HEIM46 seljandaláninu innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að tryggingaskilyrðin í HEIM46 seljandaláninu verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaupa á eigin hlutabréfum eða lækunar hlutafjár, í hvaða formi sem framangreindar athafnir kunna að vera, af hálfu Heimstaden er að engar vanefndir skv. HEIM46 seljandaláninu séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna eða í kjölfar slíkrar greiðslu eða viðskipta.

Ennfremur er óheimilt að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárlutfall Heimstaden, án óefnislegra eigna, við það undir 25%.

Þau tilvik sem HEIM46 seljandalánið tiltekur sem vanefndatilvik, sem heimila A/F HEIM að gjaldfella HEIM46 seljandalánið, eru eftirfarandi:

- Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.

² Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag seljandalánsins, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign

³ Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum lántaka hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu til tryggingar á seljandaláninu

⁴ Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu til tryggingar á seljandaláninu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu.

- Hafi Heimstaden orðið uppvíst að brotum gegn sérstökum skilyrðum sem kveðið er á um í HEIM46 seljandaláninu og ekki hefur verið bætt úr innan þrjátíu og fimm daga.
- Ef fjárnám verður gert hjá Heimstaden, séu önnur lán Heimstaden að lágmarki fjárhæð kr. 115.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 289.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysliverðs frá þeim degi er seljandalánið er veitt), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi Heimstaden, leiti Heimstaden nauðsamninga, séu eignir Heimstaden auglýstar á nauðungaruppbóði eða séu eignir Heimstaden kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum Heimstaden og eðlilegum vörnum er haldið uppi.
- Ef sjálfskuldarábyrgðin hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt HEIM46 seljandaláninu hefur ekki verið greidd upp að fullu.
- Hafi tryggingarbréfum sem tryggja skuld samkvæmt seljandaláninu ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent A/F HEIM innan sex vikna frá því að HEIM46 seljandalánið er veitt.

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. HEIM46 seljandalánið (hér eftir „**sjálfskuldarábyrgðin**“). Sjálfskuldarábyrgðin tók gildi um leið og skuld samkvæmt HEIM46 seljandaláninu stofnaðist en hún stofnaðist við afhendingu á skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 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 HEIM46 seljandaláninu. Samkvæmt Heimstaden veðsamningnum, verður ekki hægt að gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar nema búið sé að ganga að veðrétti kröfuhafa yfir HEIM46 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum. Afrit sjálfskuldarábyrgðarinnar má finna á vefsíðu A/F HEIM, www.arctica.is/afrekstraradili/serhaefdir-sjodir/af-heim/skuldbrefafjarmognun/. 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 höfnuðu málaleitan 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 HEIM46 seljandalánsins veitir Heimstaden ennfremur veð í tilgreindu fasteignasafni (hér eftir „**tryggingasafnið**“) með afhendingu fimm tryggingarbréfa sem upphaflega var þinglýst á 2. veðrétt (með uppfærslurétti) þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í fylgiskjali 1 við HEIM46 seljandalánið. Í ljósi uppgreiðslu/niðurfellingar skuldabréfaflokksins HEIMA100646 sem áður hvíldi á 1. veðrétti viðkomandi eigna, var tryggingarbréfum sem stóðu til tryggingar á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 aflétt og færðust við það tryggingarbréf sem standa til tryggingar á HEIM46 seljandaláninu upp á 1. veðrétt.

Fasteignirnar í tryggingasafninu geta eftir atvikum verið í eigu dótturfélaga Heimstaden.

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

Heimstaden er heimilt að bæta við dótturfélögum og/eða sameina dótturfélög Heimstaden eða sameinast sjálft dótturfélögum, enda rýri það ekki tryggingasafnið.

Tryggingasafnið tryggir ekki aðrar skuldir Heimstaden en HEIM46 seljandalánið og aðra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út í samræmi við ákvæði um tryggingaskilyrði samkvæmt HEIM46 seljandaláninu.

Heimstaden er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af tryggingasafninu til tryggingar HEIM46 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 HEIM46 seljandaláninu.

Nánar skal fjallað um hinar undirliggjandi eignir tryggingasafnsins, sem eru til tryggingar HEIM46 seljandaláninu í kafla 2.10 „Tryggingasafnið“.

Eftirlitsaðili

Í tengslum við HEIM46 seljandalánið var gerður samningur, dagsettur 12. júlí 2021, við PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík (hér eftir „eftirlitsaðili“) um hlutverk eftirlitsaðila í tengslum við HEIM46 seljandalánið. Samningur við eftirlitsaðila er í gildi á líftíma HEIM46 seljandalánsins. Óski Heimstaden eða A/F HEIM eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis veðgæsluaðila, samkvæmt Heimstaden veðsamningnum, en veðgæsluaðili skal ekki veita slíkt samþykki nema að fengnu samþykki 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bæði í þessum skuldabréfaflokki sem og hverjum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og skuldabréfin. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga Heimstaden á fjárhagslegu skilyrði sérstakra skilyrða og tryggingarskilyrðum samkvæmt HEIM46 seljandaláninu. A/F HEIM skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum HEIM46 seljandalánsins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við A/F HEIM gerðum á grundvelli HEIM46 seljandalánsins.

2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

Greiði A/F HEIM ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og A/F HEIM greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfafloknum í gjalddaga með aðstoð veðgæsluaðila, enda fáist tilskilið samþykki sbr. hér síðar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til A/F HEIM sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda. Skirrist A/F HEIM við að senda tilkynningu frá veðgæsluaðila hefur veðgæsluaðili heimild til að senda slíka tilkynningu í nafni og á kostnað A/F HEIM.

Ef fjárnám verður gert hjá A/F HEIM, séu önnur lán A/F HEIM að lágmarki fjárhæð kr. 115.000.000

fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 289.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi A/F HEIM, leiti A/F HEIM nauðasamninga, séu eignir A/F HEIM auglýstar á nauðungaruppbóði eða séu eignir A/F HEIM kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt, en ekki skylt, að fella alla skuldina samkvæmt skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum A/F HEIM og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Ef heimild til að leita fullnustu í HEIM46 seljandaláninu samkvæmt Heimstaden veðsamningnum hefur orðið virk, en slík heimild verður virk ef það hefur átt sér stað vanefndartilvik samkvæmt HEIM46 seljandaláninu.

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.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar, hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi A/F HEIM sem eiganda HEIM46 seljandalánsins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent veðgæsluaðila innan sex vikna frá útgáfudegi skuldabréfanna.

2.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Verði A/F HEIM uppvíst að brotum á neðangreindum skilmálum hefur A/F HEIM þrjátíu og fimm daga til að bæta úr broti frá því að það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina samkvæmt skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfanna um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar.

- **Tilkynning á vanefnd:** A/F HEIM skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef A/F HEIM verður vart við að hvers kyns vanefndartilvik skv. skilmálum þessum eða HEIM46 seljandaláninu hafi átt sér stað. Jafnframt skal A/F HEIM tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum kerfi Nasdaq Iceland hafi skuldabréfaflokkurinn verið tekinn til viðskipta en með ábyrgðarpósti hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta.
- **Jafn réttháar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfunum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeigenda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
- **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** A/F HEIM skuldbindur sig til þess að hvorki skipta A/F HEIM upp í tvö eða fleiri félög né gera verulegar breytingar á tilgangi sínum, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.
- **Upplýsingar:** A/F HEIM skal birta alla útreikninga Heimstaden vegna sérstakra skilyrða samkvæmt HEIM46 seljandaláninu í kerfum Nasdaq Iceland og á heimasíðu A/F HEIM eigi síðar en 8 vikum eftir lok þess fjárhagstímabils sem útreikningarnir taka til. A/F HEIM skal jafnframt birta allar upplýsingar í samræmi við það sem lög mæla hverju sinni fyrir um í

tengslum við upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði.

- **Breyting á reglum eða samþykktum A/F HEIM:** A/F HEIM skuldbindur sig til þess að gera ekki breytingar á reglum sínum eða samþykktum með öðrum hætti en mælt er fyrir um í reglunum og/eða samþykktunum á útgáfudegi.

2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu

Ef gjaldfellingarheimild, sbr. kaflar 2.2.2 og 2.2.3, er til staðar er hverjum og einum einstökum skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin og, eftir atvikum, ganga að veðréttindum. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi. Skulu A/F HEIM og Heimstaden hafa rétt til að tjá sig á slíkum fundi.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfældur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf A/F HEIM eða Heimstaden veita þeim ekki atkvæðisrétt og skulu ekki talin með í hlutfallstölum þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda.

Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til A/F HEIM sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Skirrist A/F HEIM við að senda tilkynningu frá veðgæsluaðila hefur veðgæsluaðili heimild til að senda slíka tilkynningu í nafni A/F HEIM og á kostnað A/F HEIM. Að sama skapi og með sama hætti skal birta fundargögn og niðurstöður fundar.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útstandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins við lok dags daginn fyrir fund skuldabréfaeigenda.

Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal veðgæsluaðili afboða fundinn.

2.2.5 Forgangsröðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda í HEIM46 skulu ávallt vera jafnrétttháar (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.⁵

2.2.6 Skilmálabreyting

Að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda er A/F HEIM og Heimstaden heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og HEIM46 seljandalánsins. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á fundi skuldabréfaeigenda og telst samþykkt hafi 80% fundarmanna á slíkum fundi veitt samþykki sitt. Skal atkvæðisréttur miðaður við fjárhæð. Veðgæsluaðili skal annast fundarboðun til skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundur skuldabréfaeigenda telst lögmætur og ákvörðunarbær sé til hans boðað samkvæmt framangreindu.

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

Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sendar Nasdaq verðbréfamiðstöð, sem kemur þeim áleiðis til skuldabréfaeigenda og skal veðgæsluaðili hlutast til um að A/F HEIM birti slíkar upplýsingar.

2.2.7 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: <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 hlítu við lög, reglugerðir og kröfur Fjármálaeftirlitsins á hverjum tíma, þ.m.t. svo að A/F HEIM og A/F Rekstraraðili uppfylli kröfur sem gerðar eru til þeirra sem óska eftir starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða á grundvelli laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

2.2.8 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 skulda-bréfin 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.

2.2.9 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.

2.2.10 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 HEIM46 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti 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 íslenski 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 fjármagnstekjum. 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 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 HEIM46 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 hlutafélög. A/F HEIM ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem því tilheyra.

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 HEIM46 skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem erskipulegur 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 skuldabréfaflokkur HEIM46 sem fyrr tryggður með veði í HEIM46 seljandaláninu. HEIM46 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:

- 24 íbúðir í Eddufelli 8, 111 Reykjavík með eftirfarandi fasteignanúmer F2052220, F2355329, F2355330, F2355331, F2355332, F2355333, F2355334, F2355335, F2355336, F2355337, F2355338, F2355339, F2355340, F2355341, F2355342, F2355343, F2355344, F2355345, F2355346, F2355347, F2355348, F2355349, F2355350 og F2355351.
- 17 íbúðir á Leirubakka 36, 109 Reykjavík með eftirfarandi fasteignanúmer F2048067, F2239478, F2239479, F2239480, F2263417, F2263418, F2263419, F2263420, F2263421, F2263422, F2263424, F2263425, F2263426, F2263427, F2263428, F2263429 og F2263430.
- íbúðir á Fálkagötu 32, 107 Reykjavík með eftirfarandi fasteignanúmer F2028546 og F2028548.
- íbúðir á Eskivöllum 9B, 221 Hafnarfjörður með eftirfarandi fasteignanúmer F2279320 og F2279330.
- 18 íbúðir á Skógarbraut 1107A og 1107B, 235 Reykjanesbæ með eftirfarandi fasteignanúmer F2365160, F2308481, F2308482, F2308485, F2308486, F2308487, F2308491, F2308492, F2308493, F2308483, F2308484, F2308488, F2308489, F2308490, F2308494, F2308495, F2308496 og F2365161.

Fjárhæð HEIM46 seljandalánsins sem hlutfall af heildarvirði tryggingasafnsins, skv. óháðu virðismati þriðja aðila þann 30.6.2021, er 61,9%.

2.10.1 Leigutakar og leigusamningar

Miðað við árschlutauppgjör 30. júní 2021 eru leigutakar í fasteignunum sem mynda tryggingasafnið, 63 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 fylgifer í sama ástandi og hann tók við því.

2.10.2 Sala og útskipting eigna

Heimilt er að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði eigna samkvæmt verðmati óháðs aðila. Ráðstöfun söluandvirðisins er frjáls svo lengi sem tryggingaskilyrðin skv. 9. gr. HEIM46 seljandalánsins eru ekki brotin. Tryggingaskilyrðin skv. fyrrnefndri 9. gr. má sjá í umfjöllun í kafla 2.2.1.2 „HEIM46 seljandalánið og veð og ábyrgðir til tryggingar á því“.

Séu tryggingaskilyrði brotin við frjálsa ráðstöfun skal það hlutfall söluandvirðis sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá A/F HEIM og teljast hluti tryggingasafnsins. Veðsettu fé má Heimstaden ráðstafa með (i) greiðslu inn á HEIM46 seljandalánið, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) eða (ii) kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með veði í sama eignasafni og HEIM46 seljandalánið á markaði, enda sé eigendum allra slíkra skuldabréfaflokka gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags, eða (iii) kaupum á nýrri eign eða eignum í samræmi við grein 8.10 í HEIM46 seljandaláninu, sem þá verður hluti tryggingasafnsins sem stendur til tryggingar láninu. Í grein 8.10 í HEIM46 seljandaláninu segir:

„Til að viðhalda tryggingaskilyrðum skv. [HEIM46 seljandaláninu], sbr. gr. 9, eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu sem stendur til tryggingar [HEIM46 seljandaláninu], getur lántaki bætt við það tryggingum. Nýjum eignum sem þannig bætast við tryggingasafnið sem stendur til tryggingar láninu, skal bætt við á markaðsvirði þeirra, sem annað hvort skal staðfest af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki eftirlitsaðila) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi eign, sem skal vera að hámarki 6 mánaða gamall. Viðbætur við tryggingasafn skulu vera í samræmi við fjárfestingastefnu lántaka sem sýnd er í fylgiskjali 2 og skal eftirlitsaðili staðfesta samsetningu eigna eftir landssvæðum. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem [A/F HEIM] samþykkir (þ.m.t. skilmála tryggingarbréfa), en [A/F HEIM] hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala“

Fjárfestingarstefna Heimstaden vegna tryggingasafnsins er sem hér segir:

Markmið Heimstaden ehf.:	Heimstaden á og rekur íbúðarhúsnæði. Heimstaden hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru íbúðarhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum í samræmi við skilmála HEIM46 seljandalánið og fjárfestingastefnu þessa.
Skuldsetning:	Miðað er við að skuldsetning vegna veðandlagsins sé u.þ.b. 70% af bókfærðu virði fasteigna. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærri en 75% í samræmi við tryggingaskilyrði.
Arðsemiskrafa:	Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingareigna sé í samræmi við arðsemi Heimstaden á hverjum tíma fyrir sig.

Leigutakar:	Leigutakar skulu, í samræmi við markmið Heimstaden, vera einstaklingar, fyrirtæki og/eða sveitarfélög í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.
Staðsetning og stærð:	<p>Heimstaden hefur skuldbindið sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum um fjárfestingastefnu og samsetningu á eignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í tengslum við HEIM46 seljandalánið:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Íbúðarhúsnæði á Íslandi. (ii) 65% á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær. (iii) 35% utan höfuðborgarsvæðisins. <p>Að jafnaði stefnir Heimstaden að því að um 15% eigna sem notaðar eru sem veðandlag í tengslum við HEIM46 seljandalánið séu eignir á Akureyri og um 20% eigna séu eignir annars staðar á Íslandi utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar.</p>

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 HEIM46 seljandalánsins og HEIM46 skuldabréfaflokksins er með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi seljandalánsins, fyrir utan auka umsýslupóknun sem Heimstaden þarf að greiða hálfárslega, þ.e. á gjalddögum lánsins. Umsýslupóknunin, sem Heimstaden greiðir til A/F HEIM, er til að standa undir umsýslupóknun rekstraraðila. Þá ber Heimstaden að greiða A/F HEIM þóknun fyrir einstök verk samkvæmt HEIM46 seljandaláninu. A/F HEIM ber ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en HEIM46 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 HEIM46 seljandalánsins nam 1.339.826.496 kr. Lánsfjárhæðin er bundin vísitölu neysluverðs, ber 3,90% fasta vexti og endurgreiðist á um það bil 25 árum, með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á hálfársfresti, í fyrsta sinn 31. desember 2021. Samkvæmt skilmálum HEIM46 seljandalánsins þarf Heimstaden sem fyrr að greiða á gjalddögum fast 0,12% umsýsluþóknun af meðalstöðu skuldarinnar samkvæmt HEIM46 seljandaláninu í lok dags yfir það tímabil sem rúkað er fyrir, þ.e. tekið meðaltal af heildarfjárhæð útistandandi samkvæmt HEIM46 seljandaláninu í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til.

Samkvæmt skilmálum HEIM46 er A/F HEIM heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn frá og með 10. júní 2026, gegn greiðslu uppgreiðslugjalds. Sambærilega heimild er að finna í HEIM46 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 svokallaðan CA reikning hjá T Plús, þaðan sem viðkomandi greiðslum er ráðstafað af T Plús inn á vörslureikning og þaðan er greiðslum ráðstafað af T Plús inn á uppgjörreikning. T Plús staðfestir svo greiðsluna í kerfi Nasdaq verðbréfamíðstöðvar 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 HEIM46 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 HEIM46 seljandaláninu mun veðgæsluaðili framkvæma fullnustuaðgerðir. Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáar (e. *pari passu*) innbyrðis. Með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum. Enn fremur ber að nefna hlutverk veðgæsluaðila, LEX ehf., en samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og þjónustusamningi milli A/F HEIM og LEX ehf. 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 HEIM100646, 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 HEIM100646. 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 5493001NLANGNT9E57M18) 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. 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/afheim/:

- 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. september 2021
- Reglur A/F HEIM, dagsettar 9. júní 2021
- Útgáfulýsingu fyrir HEIM46 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 HEIM46 seljandaláninu, dagsettur 12. júlí 2021
- Þjónustusamningur við veðgæsluaðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM46
- HEIM46 seljandalánið, dagsett 12. júlí 2021
- Sjálfskuldarábyrgðin, dagsett 12. júlí 2021

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

- Tryggingarbréf vegna HEIM46 seljandalánsins, dagsett 7. júlí 2021
- Samningur við eftirlitsaðila, dagsettur 12. júlí 2021, vegna HEIM46 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/.

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 afr@arctica.is eða arctica@arctica.is

3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 1, 105 Reykjavík, er umsjónaraðili með töku skuldabréfanna HEIM46 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 HEIM46 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá Heimstaden, A/F HEIM og A/F Rekstraraðila, þar á meðal árshlutauppgjöri A/F HEIM 2021.

Arctica Finance hafði jafnframt umsjón með útboðum og frumsölu skuldabréfaflokksins HEIM46.

3.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athugli 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 hlutafjár 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 verðbréfaviðskipti (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 Þjóðskrá Íslands; 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 aðillinn 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. kafla 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 séu 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,

„eftirlitsaðili“, til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 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 skuldabréfaflokknum HEIMA071225,

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

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

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

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

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

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

„Heimstaden veðsamningur“ til samnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og veðgæsluaðila (LEX ehf.), vegna HEIM46 seljandalánsins. Fjallað er um Heimstaden veðsamninginn í kafla 2.2.1.1 *Heimstaden veðsamningurinn*,

„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 sérhæfða 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,

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

„sjálfskuldarábyrgðin“ til samnings, dagsettum 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og Heimstaden AB

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins HEIM100646

(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 HEIM46, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

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

„tryggingasafnið“ til þeirra fasteigna sem standa til tryggingar á HEIM46 seljandaláninu og taldar eru upp í kafla 2.10 „Tryggingasafnið“,

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

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 neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands