



**3. MAÍ 2021**

**HEIMSTADEN EHF. (ÚTGEFANDI)**

og

**A/F HEIM HF. (SJÓÐURINN)**

og

**ARCTICA FINANCE HF. (UMSJÓNARAÐILI)**

## **RAMMASAMNINGUR**

**Í TENGLUM VIÐ ENDURKAUP OG NIÐURFELLINGU SKULDABRÉFA Í  
SKULDABRÉFAFLOKKUNUM HEIMA071225, HEIMA071248 OG  
HEIMA100646**

## EFNISYFIRLIT

| <b>Grein</b>                                 | <b>Blaðsíða</b> |
|--|-----------------|
| 1. Skilgreiningar .....                      | 1               |
| 2. Endurkaup upprunalegu skuldabréfanna..... | 5               |
| 3. Uppgjör viðskipta.....                    | 6               |
| 4. Niðurfelling skuldbindinga .....          | 7               |
| 5. Framsal .....                             | 8               |
| 6. Tilkynningar .....                        | 8               |
| 7. Breytingar .....                          | 8               |
| 8. Undirritun samninga.....                  | 8               |
| 9. Lög og lögsaga .....                      | 9               |

**RAMMASAMNINGUR ÞESSI („samningurinn“)** er gerður þann 3. maí 2021 og gildir á milli eftirtalinnna aðila:

- (1) **Heimstaden ehf.**, kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík („**útgefandi**“);
- (2) **A/F HEIM hf.**, kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („**sjóðurinn**“);
- (3) **Arctica Finance hf.**, kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („**umsjónaraðili**“).

Hér eftir kann að vera vísað til aðilanna sem getið er í (1) – (3) sameiginlega sem „**samningsaðila**“.

#### **INNGANGUR:**

- (A) *Útgefandi* hefur gefið út *skuldabréfaflokkana* (skilgreindir í grein 1.1).
- (B) *Útgefandi* hyggst eignast öll útgefin skuldabréf í *skuldabréfaflokkunum* („**upprunalegu skuldabréfin**“) og er ætlunin að í kjölfarið verði *skuldabréfaflokkarnir* felldir niður og *upprunalegu skuldabréfin* tekin úr viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. („**kauphöllin**“).
- (C) *Sjóðurinn*, sem nú er skráður sem hlutafélag en ákveðið hefur verið að breyta í samlagshlutafélag, hyggst leggja fram tilboð til allra eigenda *upprunalegu skuldabréfanna* („**fjárfestar**“), að formi og efni sem fram kemur í viðauka 1 („**tilboðið**“).
- (D) Verði skilyrðum *tilboðsins* fullnægt hyggst *sjóðurinn* greiða *fjárfestum* fyrir *upprunalegu skuldabréfin* með útgáfu á viðkomandi *skráðum skuldabréfum* (skilgreind í grein 1.1) en stefnt er að því að *skráðu skuldabréfin* verði tekin til viðskipta í *kauphöllinni* innan 6 (sex) mánaða frá útgáfudegi þeirra.
- (E) Gangi kaup *sjóðsins* á *upprunalegu skuldabréfunum* í gegn, hyggst *útgefandi* samhliða kaupa *upprunalegu skuldabréfin* af *sjóðnum* og greiða fyrir þau með viðkomandi *seljandalánunum* (skilgreind í grein 1.1).
- (F) *Útgefandi* hyggst jafnframt veita *sjóðnum* veðtryggingu til tryggingar á greiðslu skuldbindinga sinna samkvæmt *seljandalánunum*. Fyrirhugað er að þau veðréttindi sem *sjóðnum* verði veitt endurspegli þau veðréttindi sem *fjárfestar* njóta nú til tryggingar á viðkomandi *upprunalegu skuldabréfunum*.
- (G) Til tryggingar á skuldbindingum *sjóðsins* samkvæmt *skráðu skuldabréfunum* hyggst *sjóðurinn* veita *fjárfestum* veð í *seljandalánunum* með því að gera *Heimstaden veðsamningana* (skilgreindir í grein 1.1), en verði gengið að veðrétti yfir *seljandalánunum* fylgja veðréttindi *sjóðsins* sem standa til tryggingar á greiðslu skulda *útgefanda* samkvæmt *seljandalánunum*.

#### **SAMNINGSAÐILAR Hafa SAMIÐ UM** eftirfarandi:

##### **1. SKILGREININGAR**

###### **1.1 Skilgreiningar**

Ef annað leiðir ekki skýrlega af samhenginu, hafa eftirfarandi hugtök, sem aðgreind eru með skáletrun, þá merkingu í *samningnum* að með:

„**dótturfélögunum**“ er átt við *Heimstaden III* og *Heimstaden VI*;

„**fjárfestum**“ er átt við hugtakið eins og það er skilgreint í inngangsgrein (C);

„**HEIMA25**“ er átt við skuldabréfaflokkinn HEIMA071225 (ISIN: IS0000030799);

„**HEIMA46**“ er átt við skuldabréfaflokkinn HEIMA100646 (ISIN: IS0000027381);

„**HEIMA48**“ er átt við skuldabréfaflokkinn HEIMA071248 (ISIN: IS0000030807);

„**Heimstaden AB**“ er átt við Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð;

„**Heimstaden veðsamningunum**“ er átt við:

- (a) veðsamning milli *sjóðsins* (sem veðsala) og *veðgæsluaðila* (f.h. og í umboði þeirra *fjárfesta* sem eignast skuldabréf í *skuldabréfaflokki A* og *skuldabréfaflokki B*), að formi og efni sem fram kemur í viðauka 2, þar sem *sjóðurinn* veðsetur *seljandalán 1* til tryggingar á skuldum *sjóðsins* gagnvart *fjárfestum* samkvæmt *skuldabréfaflokki A* og *seljandalán 2* til tryggingar á skuldum *sjóðsins* gagnvart *fjárfestum* samkvæmt *skuldabréfaflokki B*; og
- (b) veðsamning milli *sjóðsins* (sem veðsala) og *veðgæsluaðila* (f.h. og í umboði þeirra *fjárfesta* sem eignast skuldabréf í *skuldabréfaflokki C*), að formi og efni sem fram kemur í viðauka 3, þar sem *sjóðurinn* veðsetur *seljandalán 3* til tryggingar á skuldum *sjóðsins* gagnvart *fjárfestum* samkvæmt *skuldabréfaflokki C*;

„*Heimstaden III*“ er átt við Heimstaden III ehf., kt. 410415-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík;

„*Heimstaden VI*“ er átt við Heimstaden VI ehf., kt. 681212-2480, Lágmúla 6, 108 Reykjavík;

„*Kauphöllinni*“ er átt við hugtakið eins og það er skilgreint í inngangsgrein (B);

„*LEX*“ er átt við lögmannsstofuna LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík;

„*NASDAQ verðbréfamíðstöð*“ er átt við NASDAQ CSD SE, útibú á Íslandi;

„*nýju tryggingarbréfunum*“ er átt við öll af *tryggingarbréfi 1*, *tryggingarbréfi 2* *tryggingarbréfi 3* og *tryggingarbréfi 4*;

„*samningunum við staðfestingaraðilann*“ er, eftir atvikum, átt við:

- (a) samning á milli *útgefanda*, *sjóðsins* og *staðfestingaraðila* í tengslum við *seljandalán 1* og *seljandalán 2*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 4, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi samning við *staðfestingaraðila*, dags. 12. desember 2018, og sem gert var í tengslum við *HEIMA25* og *HEIMA48*; og/eða
- (b) samning á milli *útgefanda*, *sjóðsins* og *staðfestingaraðila* í tengslum við *seljandalán 3*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 5, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi samning á milli *útgefanda* og *staðfestingaraðila* (sem eftirlitsaðila), dags. 5. júlí 2016, og sem gerður var í tengslum við *HEIMA46*;

„*seljandaláni 1*“ er átt við lánssamning milli *sjóðsins* (sem lánveitanda) og *útgefanda* (sem lántaka) vegna seljandaláns sem *sjóðurinn* hyggst veita *útgefanda*, sem nýtt verður til greiðslu fyrir skuldabréf í *HEIMA25* en endanleg drög að lánssamningnum er að finna í fylgiskjali 5 við *tilboðið*;

„*seljandaláni 2*“ er átt við lánssamning milli *sjóðsins* (sem lánveitanda) og *útgefanda* (sem lántaka) vegna seljandaláns sem *sjóðurinn* hyggst veita *útgefanda*, sem nýtt verður til greiðslu fyrir skuldabréf í *HEIMA48* en endanleg drög að lánssamningnum er að finna í fylgiskjali 6 við *tilboðið*;

„*seljandaláni 3*“ er átt við lánssamning milli *sjóðsins* (sem lánveitanda) og *útgefanda* (sem lántaka) vegna seljandaláns sem *sjóðurinn* hyggst veita *útgefanda*, sem nýtt verður til greiðslu fyrir skuldabréf í *HEIMA46* en endanleg drög að lánssamningnum er að finna í fylgiskjali 7 við *tilboðið*;

„*seljandalánunum*“ er átt við *seljandalán 1*, *seljandalán 2* og *seljandalán 3*;

„*sjálfskuldarábyrgðinni*“ er átt við sjálfskuldarábyrgð, að formi og efni í samræmi við það sem fram kemur í viðauka 6;

„*skráðu skuldabréfunum*“ er átt við öll skuldabréf í *skuldabréfaflokki A*, *skuldabréfaflokki B* og *skuldabréfaflokki C*;

„**skuldabréfaflokki A**“ er átt við skuldabréfaflokk sem *sjóðurinn* hyggst gefa út, sem nýttur verður til greiðslu til *fjárfesta* fyrir skuldabréf í *HEIMA25* en endanleg drög að útgáfulýsingu/skilmálum flokksins er að finna í fylgiskjali 1 við *tilboðið* ;

„**skuldabréfaflokki B**“ er átt við skuldabréfaflokk sem *sjóðurinn* hyggst gefa út, sem nýttur verður til greiðslu til *fjárfesta* fyrir skuldabréf í *HEIMA48* en endanleg drög að útgáfulýsingu/skilmálum flokksins er að finna í fylgiskjali 2 við *tilboðið* ;

„**skuldabréfaflokki C**“ er átt við skuldabréfaflokk sem *sjóðurinn* hyggst gefa út, sem nýttur verður til greiðslu til *fjárfesta* fyrir skuldabréf í *HEIMA46* en endanleg drög að útgáfulýsingu/skilmálum flokksins er að finna í fylgiskjali 3 við *tilboðið* ;

„**skuldabréfaflokkunum**“ er átt við alla eftirfarandi skuldabréfaflokka:

- (a) *HEIMA25*;
- (b) *HEIMA48*; og
- (c) *HEIMA46*;

„**staðfestingaraðila**“ er átt við PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, eða þann aðila sem tekur við hlutverki staðfestingaraðila, í samræmi við ákvæði *samninganna við staðfestingaraðila*, í tengslum við *seljandalánin*;

„**tilboðinu**“ er átt við hugtakið eins og það er skilgreint í inngangsgrein (C);

„**tryggingarbréfi 1**“ er átt við tryggingarbréf að höfuðstólsfjárhæð sem samsvarar kr. 18.500.000.000 uppreiknað miðað við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá útgáfudegi *tryggingarbréfs A* og til útgáfudags þessa tryggingarbréfs, sem standa skal til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *seljandaláni 1* og *seljandaláni 2*, tryggt með 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteignum sem veðsettar eru samkvæmt *tryggingarbréfi A*, næst á eftir *tryggingarbréfi A*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 7;

„**tryggingarbréfi 2**“ er átt við tryggingarbréf að höfuðstólsfjárhæð sem samsvarar kr. 18.500.000.000 uppreiknað miðað við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá útgáfudegi *tryggingarbréfs B* og til útgáfudags þessa tryggingarbréfs, sem standa skal til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *seljandaláni 1* og *seljandaláni 2*, tryggt með 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteignum sem veðsettar eru samkvæmt *tryggingarbréfi B*, næst á eftir *tryggingarbréfi B*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 8;

„**tryggingarbréfi 3**“ er átt við tryggingarbréf að höfuðstólsfjárhæð sem samsvarar kr. 18.500.000.000 uppreiknað miðað við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá útgáfudegi *tryggingarbréfs C* og til útgáfudags þessa tryggingarbréfs, sem standa skal til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *seljandaláni 1* og *seljandaláni 2*, tryggt með 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteignum sem veðsettar eru samkvæmt *tryggingarbréfi C*, næst á eftir *tryggingarbréfi C*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 9;

„**tryggingarbréfi 4**“ er átt við fimm (5) tryggingarbréf að samantlagðri upphaflegri höfuðstólsfjárhæð sem samsvarar kr. 1.680.955.538 uppreiknað miðað við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá útgáfudegi *tryggingarbréfs D* og til útgáfudags þessa tryggingarbréfs, sem standa skal til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *seljandaláni 3*, tryggt með 2. veðrétti og uppfærslurétti í fasteignum sem veðsettar eru samkvæmt *tryggingarbréfi D*, næst á eftir *tryggingarbréfi D*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 10;

„**tryggingarbréfi A**“ er átt við tryggingarbréf að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 18.500.000.000, dags. 12. desember 2018, sem stendur til tryggingar skuldum *útgefanda*

samkvæmt *HEIMA25* og *HEIMA48*, tryggt með 1. veðrétti í nánar tilgreindum fasteignum á höfuðborgarsvæðinu, eins og því kann síðar að hafa verið breytt;

„**tryggingarbréfi B**“ er átt við tryggingarbréf að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 18.500.000.000, dags. 12. desember 2018, sem stendur til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *HEIMA25* og *HEIMA48*, tryggt með 1. veðrétti í nánar tilgreindum fasteignum á Suðurnesjum, eins og því kann síðar að hafa verið breytt;

„**tryggingarbréfi C**“ er átt við tryggingarbréf að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 18.500.000.000, dags. 12. desember 2018, sem stendur til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *HEIMA25* og *HEIMA48*, tryggt með 1. veðrétti í nánar tilgreindum fasteignum á Norðurlandi, eins og því kann síðar að hafa verið breytt;

„**tryggingarbréfi D**“ er átt við fimm (5) tryggingarbréf að samantlagðri upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 1.680.955.538, dags. annars vegar 29. nóvember 2016 og hins vegar 20. janúar 2020, sem standa til tryggingar skuldum *útgefanda* samkvæmt *HEIMA46*, tryggt með 1. veðrétti í nánar tilgreindum fasteignum, eins og þeim kann síðar að hafa verið breytt;

„**umboðssamningunum**“ er, eftir atvikum, átt við:

- (a) umboðssamning á milli *sjóðsins* og LEX (sem umboðsmanns kröfuhafa) í tengslum við *seljandalán 1*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 11, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi umboðssamning, dags. 12. desember 2018, sem gerður var í tengslum við *HEIMA25*; og/eða
- (b) umboðssamning á milli *sjóðsins* og LEX (sem umboðsmanns kröfuhafa) í tengslum við *seljandalán 2*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 12, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi umboðssamning, dags. 12. desember 2018, sem gerður var í tengslum við *HEIMA48*;

„**uppgjör**“ er átt við uppgjör viðskipta á milli *útgefanda*, *sjóðsins* og *fjárfesta* eftir því sem lýst er í grein 3.2;

„**upprunalegu skuldabréfunum**“ er átt við hugtakið eins og það er skilgreint í inngangsgrein (B);

„**upprunalegu tryggingarbréfunum**“ er átt við *tryggingarbréf A*, *tryggingarbréf B*, *tryggingarbréf C* og/eða *tryggingarbréf D*;

„**útgáfudegi**“ er átt við þann dag sem telst „uppgjörsdagur“ eins og það hugtak er skilgreint í *tilboðinu*;

„**veðgæsluaðila**“ er, eftir atvikum, átt við:

- (a) LEX, sem veðgæsluaðila í tengslum við *skuldabréfaflokkana*; eða
- (b) LEX, eða þann aðila sem tekur við hlutverki veðgæsluaðila, í samræmi við ákvæði *veðhafa- og veðgæslusamkomulaganna*, í tengslum við *skráðu skuldabréfin*;

„**veðhafa- og veðgæslusamkomulögunum**“ er, eftir atvikum, átt við:

- (a) veðhafa- og veðgæslusamkomulag, gert á milli *sjóðsins* og *veðgæsluaðila* í tengslum við *skuldabréfaflokk A* og *skuldabréfaflokk B* að formi og efni sem fram kemur í viðauka 13, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi veðhafa- og veðgæslusamkomulag, dags. 12. desember 2018, og sem gert var í tengslum við *HEIMA25* og *HEIMA48*; og/eða

- (b) Þjónustusamning, gerður á milli *sjóðsins* og *veðgæsluaðila* í tengslum við *skuldabréfaflokk C*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 14, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi veðgæslusamkomulag, dags. 5. júlí 2016, og sem gert var í tengslum við *HEIMA46*;

„**veðsamningnum**“ er átt við veðsamning á milli *útgefanda* og *sjóðsins* um veð í innstæðum á bankareikningum og verðbréfareikningum *útgefanda* í tengslum við *seljandalán 1* og *seljandalán 2*, að formi og efni sem fram kemur í viðauka 15, sem að *uppgjöri* loknu mun leysa af hólmi veðsamning, dags. 12. desember 2018, og sem gerður var í tengslum við *HEIMA25* og *HEIMA48*;

„**veðskjölunum**“ er átt við:

- (a) skjöl vegna tryggingarfyrirkomulagsins sem komið er á fót til tryggingar skuldbindinga *sjóðsins* samkvæmt *skráðu skuldabréfunum*, þ.e. *veðhafa-* og *veðgæslusamkomulögin*, *umboðssamningana* og *Heimstaden veðsamningana*, og
- (b) skjöl vegna veðréttar til tryggingar skuldbindinga *útgefanda* samkvæmt *seljandalánunum*, þ.e. *nýju tryggingarbréfin*, *veðsamninginn*, *samningana við staðfestingaraðilann*, og *sjálfskuldarábyrgðina*,

ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast;

„**verðbréfareikningi sjóðsins**“ er átt við verðbréfareikning *sjóðsins* nr. 99109740641 hjá T Plus hf.;

„**verðbréfareikningi útgefanda**“ er átt við verðbréfareikning *útgefanda* nr. 560059 hjá Arion banka hf.

## 2. ENDURKAUP UPPRUNALEGU SKULDABRÉFANNA

### 2.1 Kaup *sjóðsins* á *upprunalegu skuldabréfunum af fjárfestum*

- (a) Með þeim skilmálum sem nánar greinir í *samningnum*, lofar *sjóðurinn* að leggja fram *tilboðið* innan 3 virkra daga frá dagsetningu *samningsins* og bjóðast þar með til að kaupa öll *upprunalegu skuldabréfin* gegn *útgáfu* á *skráðu skuldabréfunum* til *fjárfesta*.
- (b) Sé skilyrðum *tilboðsins* fullnægt, lofar *sjóðurinn* jafnframt að ganga frá *uppgjöri* við *fjárfesta* á *útgáfudegi* í samræmi við *tilboðið* og ákvæði *samningsins*, enda efni *útgefandi* samhliða skyldur sínar samkvæmt gr. 2.2 og hafi efnt aðrar skyldur sínar samkvæmt *samningnum*.
- (c) *Sjóðnum* er óheimilt að gera breytingar á *tilboðinu* eða falla frá skilyrðum þess án samþykkis *útgefanda*.
- (d) Kaupverð hvers *upprunalegu skuldabréfanna* samkvæmt *tilboðinu* skal samsvara 100% útistandandi höfuðstólsfjárhæðar hvers *upprunalegu skuldabréfanna*, uppreiknað m.v. breytingar á vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, auk áfallinna en ógreiddra vaxta á *útgáfudegi*, allt í samræmi við *útgáfulýsingu* hvernar *útgáfu* fyrir sig.

### 2.2 Kaup *útgefanda* á *upprunalegu skuldabréfunum af sjóðnum*

- (a) Með þeim skilmálum sem nánar greinir í *samningnum*, lofar *útgefandi* að kaupa öll *upprunalegu skuldabréfin* af *sjóðnum* og lofar *útgefandi* jafnframt að ganga frá *uppgjöri* við *sjóðinn* á *útgáfudegi* í samræmi við ákvæði *samningsins*, enda efni *sjóðurinn* samhliða skyldur sínar samkvæmt gr. 2.1 og hafi efnt aðrar skyldur sínar samkvæmt *samningnum*.

- (b) Kaupverðið sem *útgefandi* skal greiða *sjóðnum* fyrir öll *upprunalegu skuldabréfin* skal vera sama fjárhæð og *sjóðurinn* greiðir *fjárfestum* fyrir *upprunalegu skuldabréfin*, sbr. gr. 2.1(d) og skal greiðsla fara fram með því að skuldbinding *útgefanda* samkvæmt *seljandalánunum*, sem verða að samanlagðri höfuðstólsfjárhæð sem er jöfn samanlagðri höfuðstólsfjárhæð *skráðu skuldabréfanna*, verður virk samhliða því sem *sjóðurinn* fær *upprunalegu skuldabréfin* afhent.

### 3. UPPGJÖR VIÐSKIPTA

#### 3.1 Afhending gagna til undirbúnings uppgjörs

- (a) Eigi síðar en 3 virkum dögum fyrir *útgáfudag* skal *útgefandi* hafa afhent *umsjónaraðila* fullkláruð og réttilega undirrituð frumrit eftirfarandi skjala:
- (i) *seljandalánin*;
  - (ii) *nýju tryggingarbréfin*, með áritun viðkomandi sýslumannsembætta, sem staðfestir að þeim hafi verið þinglýst á 2. veðrétt (með uppfærslurétti) á viðkomandi fasteignir, næst á eftir 1. veðrétti samkvæmt viðkomandi *upprunalegu tryggingarbréfi* en hafi ekki reynst unnt að ljúka þinglýsingu, skal *útgefandi* þess í stað afhenda dagbókarfærslu sem staðfestir að *nýju tryggingarbréfin* hafi verið afhentar til þinglýsingar í samræmi við framangreint og dagbókarfærslan beri með sér engar aðrar óskir um þinglýsingu á viðkomandi fasteignir;
  - (iii) *sjálfskuldarábyrgðina*;
  - (iv) yfirlýsingu frá *veðgæsluaðila* og *útgefanda* um að *upprunalegu tryggingarbréfunum* verði aflýst og viðkomandi fasteignir því leystar úr veðböndum samkvæmt þeim, án ástæðulauss dráttar frá því að *veðgæsluaðila* hefur borist staðfesting á því að *útgefandi* hefur eignast útgefin skuldabréf í *skuldabréfaflokkunum*;
  - (v) *samningana við staðfestingaraðilann*;
  - (vi) *veðsamninginn*; og
  - (vii) staðfestingu á móttöku tilkynningar um veðsetningu *seljandalánanna* að formi og efni sem fram koma í viðauka við *Heimstaden veðsamningana*.
- (b) Eigi síðar en 3 virkum dögum fyrir *útgáfudag* skal *sjóðurinn* hafa afhent *umsjónaraðila* fullkláruð og réttilega undirrituð frumrit eftirfarandi skjala:
- (i) *útgáfulýsingar skráðu skuldabréfanna*;
  - (ii) *veðhafa- og veðgæslusamkomulögin*;
  - (iii) *umboðssamningana*; og
  - (iv) *Heimstaden veðsamningana*.
- (c) *Sjóðurinn* skal undirrita þau skjöl sem hann á aðild að og tilgreind eru í grein 3.1(a), þannig að gagnaðili geti efnt skyldur sínar samkvæmt viðkomandi ákvæði.
- (d) Eigi síðar en degi fyrir *útgáfudag*, skal *útgefandi* inna af hendi öll lántökugjöld samkvæmt *seljandalánunum*. *Útgefandi* skal efna skyldu sína til greiðslu lántökugjaldanna með greiðslu inn á vörslureikning *sjóðsins* hjá T Plús hf. *Sjóðurinn* samþykkir að slík greiðsla skuli teljast fullnægjandi efnidir á lántökugjöldum af hálfu *útgefanda* og heimilar jafnframt *umsjónaraðila* að beina þeim fyrirmælum fyrir sína hönd til T Plús hf.



að ráðstafa þeim fjármunum sem hann þannig veitir viðtöku með greiðslu til *fjárfesta*, sbr. gr. 3.2(a)(iv).

### 3.2 Uppgjör á *útgáfudegi* fyrir milligöngu *umsjónaraðila*

- (a) Á *útgáfudegi* skal *uppgjör* fara fram án þess að þörf sé á sérstakri aðkomu *útgefanda* eða *sjóðsins* en þá skal *umsjónaraðili* sjá til þess að *uppgjör* sé framkvæmt, í þeirri röð sem að neðan greinir, með því að:
- (i) *veðgæsluaðila* verði afhent öll *veðskjölin*;
  - (ii) *seljandalánin* verði afhent *sjóðnum*;
  - (iii) rétt nafnverðsfjárhæð *skráðra skuldabréfa* sé skráð á *verðbréfareikning* sérhvers *fjárfestis*;
  - (iv) rétt þóknun samkvæmt *tilboðinu* sé greidd af hálfu *sjóðsins* til *fjárfesta* með millifærslu af vörslureikningi *sjóðsins* hjá T Plús hf., sbr. gr. 3.1(d), inn á þá bankareikninga sem *fjárfestar* hafa tilgreint í samþykki sínu fyrir *tilboðinu*;
  - (v) öll *upprunalegu skuldabréfin* verði færð inn á *verðbréfareikning* *sjóðsins*; og því næst
  - (vi) öll *upprunalegu skuldabréfin* verði færð inn á *verðbréfareikning* *útgefanda*.
- (b) *Umsjónaraðili* hefur fullt og ótakmarkað umboð *útgefanda* og *sjóðsins* til að framkvæma skyldur sínar samkvæmt þessari gr. 3.2 og skal senda *útgefanda*, *sjóðnum*, *veðgæsluaðila* (sem *veðgæsluaðila* samkvæmt *veðhafa-* og *veðgæslu-samkomulögunum* og sem umboðsmanni kröfuhafa samkvæmt *umboðssamningunum*), og *staðfestingaraðila* tilkynningu án ástæðulauss dráttar þar sem staðfest er að *uppgjör* hefur farið fram.

### 3.3 Aðgerðir í kjölfar uppgjörs

- (a) Án ástæðulauss dráttar frá því að *útgefandi* hefur fengið staðfestingu frá *umsjónaraðila* um að *uppgjör* hefur farið fram, sbr. grein 3.2(b), skal *útgefandi* senda erindi á NASDAQ *verðbréfamiðstöð* og á *kauphöllina*, þar sem farið er fram á að *upprunalegu skuldabréfin* sem komin eru í eigu *útgefanda* verði felld niður og þau tekin úr viðskiptum í *kauphöllinni*.
- (b) Án ástæðulauss dráttar frá því að *útgefandi* hefur fengið staðfestingu frá NASDAQ *verðbréfamiðstöð* og *kauphöllinni* um að *upprunalegu skuldabréfin* hafi verið felld niður og þau tekin úr viðskiptum í *kauphöllinni*, skal *útgefandi* senda erindi til *veðgæsluaðila*, þar sem farið er fram á að hann hlutist til um afléttingu *upprunalegu tryggingarbréfanna* og, eftir atvikum, aðrar eignir sem veðsettar voru til tryggingar greiðslu *upprunalegu skuldabréfanna* verði leystar úr veðböndum.
- (c) Án ástæðulauss dráttar eftir *uppgjör* í samræmi við grein 3.2 skal *sjóðurinn* vinna að því að *skráðu skuldabréfin* verði tekin til viðskipta í *kauphöllinni* innan 6 (sex) mánaða frá *útgáfudegi*.

## 4. NIÐURFELLING SKULDBINDINGA

Hafi *útgáfudagur* ekki átt sér stað fyrir 30. júlí 2021 falla skuldbindingar *samningsaðila* til að ljúka *uppgjöri* í samræmi við *samninginn* niður á þeim degi án tilkynningar eða frekari aðgerða.

## 5. FRAMSAL

Hvorki *útgefanda*, *sjóðnum* né *umsjónaraðila* skal heimilt að framselja með nokkrum hætti, í heild eða að hluta, réttindi sín eða skyldur samkvæmt *samningnum* nema með samþykki allra *samningsaðila*.

## 6. TILKYNNINGAR

### 6.1 Skriflegar tilkynningar

Öll samskipti samkvæmt eða í tengslum við *samninginn* skulu vera skrifleg nema annað sé sérstaklega tekið fram og skulu eiga sér stað bréflaga eða með tölvupósti.

### 6.2 Heimilisföng

Pau heimilisföng (og sú deild eða sá viðtakandi sem á að taka á móti bréfinu) sem senda á öll samskipti og skjöl til samkvæmt eða í tengslum við *samninginn* eru:

- (a) ef til *útgefanda*:  
Heimstaden ehf.  
Lágmúla 6, 108 Reykjavík  
b.t. Erlends Kristjánssonar  
netfang: erlendur@heimstaden.is
- (b) ef til *sjóðsins*:  
A/F HEIM hf.,  
Katrínartúni 2, 105 Reykjavík  
b.t. Valdimars Ármann  
netfang: heimstaden@arctica.is
- (c) ef til *umsjónaraðila*:  
Arctica Finance hf.,  
Katrínartúni 2, 105 Reykjavík  
b.t. Jóns Þórs Sigurvinssonar  
netfang: heimstaden@arctica.is

eða önnur heimilisföng, netföng eða aðrir viðtakendur sem *samningsaðili* tilkynnir hinum um í samræmi við grein 6.3.

### 6.3 Tilkynningar um heimilisfang og netfang

*Samningsaðilar* skulu tafarlaust tilkynna hverjum öðrum um breytingar á heimilisfangi sínu eða breytingu á netfangi því sem tilgreint er í grein 6.2 (*Heimilisföng*).

## 7. BREYTINGAR

Til þess að breytingar á *samningnum* teljist hafa gildi, verða þær að vera skriflegar og samþykktar af öllum *samningsaðilum*.

## 8. UNDIRRITUN SAMNINGA

Heimilt er að undirrita *samninginn* í eins mörgum samhljóða eintökum og þurfa þykir og skal það hafa sömu áhrif og ef undirritanirnar væru allar á einu eintaki *samningsins*. *Samningurinn* skal birtur á heimasíðu *sjóðsins* til upplýsingar fyrir *fjárfesta*.

9. **LÖG OG LÖGSAGA**

9.1 **Lög**

Íslensk lög gilda um *samninginn*.

9.2 **Lögsaga**

Mál sem höfðuð eru vegna eða í tengslum við *samninginn* skulu höfðuð fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

*Samningurinn* tekur gildi á þeim degi sem tilgreindur er í upphafi *samningsins*.

## UNDIRSKRIFTARSÍÐA

**Útgefandi**  
**Heimstaden ehf.**

Nafn:

Staða:

Undirskrift:

**Sjóðurinn**  
**A/F HEIM hf.**

Nafn:

Staða:

Undirskrift:

**Umsjónaraðili**  
**Arctica Finance hf.**

Nafn:

Staða:

Undirskrift:

## VIÐAUKI 1

DRÖG AÐ TILBOÐSYFIRLITI ÁSAMT FYLGISKJÖLUM

## VIÐAUKI 2

DRÖG AÐ HEIMSTADEN VEÐSAMNINGNUM VEGNA SELJANDALÁNS 1 OG SELJANDALÁNS 2

### VIÐAUKI 3

DRÖG AÐ HEIMSTADEN VEÐSAMNINGNUM VEGNA SELJANDALÁNS 3

## VIÐAUKI 4

FORM AÐ SAMNINGI VIÐ STAÐFESTINGARAÐILA Í TENGLUM VIÐ SELJANDALÁN 1 OG SELJANDALÁN 2



## VIÐAUKI 5

FORM AÐ SAMNINGI VIÐ STAÐFESTINGARAÐILA Í TENGLUM VIÐ SELJANDALÁN 3

**VIÐAUKI 6**  
**FORM AÐ SJÁLFSKULDARÁBYRGÐINI**

**VIÐAUKI 7**  
**FORM AÐ TRYGGINGARBRÉFI 1**

**VIÐAUKI 8**  
**FORM AÐ TRYGGINGARBRÉFI 2**

**VIÐAUKI 9**  
**FORM AÐ TRYGGINGARBRÉFI 3**

**VIÐAUKI 10**  
**FORM AÐ TRYGGINGARBRÉFI 4**

## VIÐAUKI 11

FORM AÐ UMBOÐSSAMNINGI Í TENGLUM VIÐ SELJANDALÁN 1

## VIÐAUKI 12

FORM AÐ UMBOÐSSAMNINGI Í TENGLUM VIÐ SELJANDALÁN 2



## VIÐAUKI 13

VEÐHAFA- OG VEÐGÆSLUSAMNINGUR VEGNA SKULDABRÉFAFLOKKS A OG SKULDABRÉFAFLOKKS B

## VIÐAUKI 14

ÞJÓNUSTUSAMNINGUR VIÐ VEDGÆSLUAÐILA VEGNA SKULDABRÉFAFLOKKS C

**VIÐAUKI 15**

**VEÐSAMNINGUR VEGNA SELJANDALÁNS 1 OG SELJANDALÁNS 2**