

KRÖFUHAFAFUNDUR SKULDABRÉFAEIGENDA HEIMA071248

verður haldinn þann 7. desember 2020

LEX, sem umboðsmaður kröfuhafa í skuldabréfaflokknum HEIMA071248, boðar hér með að ósk útgefanda fund með eigendum skuldabréfa kl. 10:00 þann 7. desember 2020 í samræmi við umboðssamning, dags. 12. desember 2018.

Dagskrá:

1. Tillaga útgefanda um nánar tilgreindar breytingar á skilmálum skuldabréfanna, sbr. viðhengi við fundarboð þetta.
2. Tillaga útgefanda um töku skuldabréfaflokksins HEIMA071248 úr viðskiptum hjá kauphöllinni Nasdaq Iceland

Atkvæðisréttur skuldabrégaeigenda HEIMA071248 miðast við uppgreiðsluverðmæti skuldabréfa í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti alls skuldabréfaflokksins við lok dags daginn fyrir fund.

Í ljósi sóttvarnarreglna verður fundurinn haldinn í gegnum Microsoft Teams samskiptaforritið og eru kröfuhafar beðnir um að tilkynna um fundarsókn sína til umboðsmanns kröfuhafa í póstfangið gudmundur@lex.is sem mun í kjölfarið senda rafrænt fundarboð ásamt fundargögnum.

Athygli er vakin á því að ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.

Nánari upplýsingar veitir:

Erlendur Kristjánsson, fjárfestatengill/regluvörður, erlendur@heimavellir.is, s. 5173440

TILLÖGUR ÚTGEFANDA SKULDABRÉFA
TIL FRAMLAGNINGAR OG AFGREIÐSLU Á KRÖFUHAFAFUNDI Í SKULDABRÉFAFLOKKNUM
HEIMA071248 (ISIN: IS0000030807)

INNGANGUR

Heimavellir hf. („Heimavellir“) hafa farið fram á það við LEX ehf., sem umboðsmann kröfuhafa fyrir skuldabréfaeigendur í skuldabréfaflokknum HEIMA071248 (ISIN: IS0000030807) skv. umboðssamningi, dags. 18. desember 2018, að boðað verði til kröfuhafafundar hið fyrsta þar sem eftirfarandi tillögur verði bornar undir atkvæði kröfuhafa.

Heimavellir áforma að verði eftirfarandi tillögur samþykktar, muni Heimavellir sækja um að skuldabréfin verði tekin úr viðskiptum á skuldabréfamarkaði Nasdaq Iceland. Engin áform eru um að draga úr upplýsingagjöf eða breyta henni, að öðru leyti en því að í ljósi töku skuldabréfanna úr viðskiptum fara upplýsingar og tilkynningar ekki í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland.

Eftir að skuldabréfin, ásamt skuldabréfum í flokknum HEIMA071225 og HEIMA100646 hafa verið tekin úr viðskiptum í kauphöllinni, mun Heimstaden AB, eða bein eða óbein dótturfélög þess, kaupa allt hlutafé Heimavalla og í tengslum við kaupin mun Heimstaden AB gefa út sjálfskuldarábyrgð fyrir skuldbindingum Heimavalla samkvæmt skuldabréfunum.

TILLÖGUR

A) Breytingar á skilmálum

Heimavellir gera tillögu um að skilmálum skuldabréfa í flokknum HEIMA071248 (ISIN: IS0000030807) sem fram koma í 2. tl. útgáfulýsingar, dags. 12. desember 2018, undir fyrirsögninni „Upplýsingar um útgáfuna“ verði breytt í samræmi við neðangreint. Tillagan byggir á því að breytingarnar taki sjálfkrafa gildi, án frekari aðgerða, samhliða því skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum hjá kauphöllinni Nasdaq Iceland:

1. Ákvæði undir fyrirsögninni „Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag“ skal breytt og skulu 1. og 3. mgr. ákvæðisins eftirleiðis vera svohljóðandi:

Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag	Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi. Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum (ef við á). Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokknum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram.
---	--

Útskýringar með tillögu:

Hér er ekki um eiginlega efnislega breytingu að ræða heldur uppfærðar tilvísanir í ljósi þess annars vegar að Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. hefur nú sameinast Nasdaq CSD SE og hins vegar í ljósi nýrra laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna sem leystu lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu af hólmi.

Hér að neðan eru breytingar sýndar til skýringar. Að því marki sem málsgreinar í ákvæðum eru óbreyttar eru þær ekki settar fram heldur aðeins þær sem taka breytingum og breytingar sýndar með þeim hætti að eyddur texti er sýndur með gegnumstrikun og nýr texti er sýndur með undirstrikun, eftir því sem við á:

Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag	Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209 CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi. Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa 7/2020, um <u>verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna</u>. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum (ef við á). Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokkinum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram.
---	---

2. Ákvæði undir fyrirsögninni „Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda“ skal breytt og skal nýjum málsgreinum bætt aftan við 1. mgr. ákvæðisins sem skulu vera svohljóðandi:

Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda	Útgefanda er auk þess heimilt að innleysa skuldabréf að fullu á hvaða bankadegi sem er fyrir upphaf fyrsta umframgreiðslutímabilsins, enda séu þá öll skuldabréfin innleyst en ekki aðeins sum þeirra, gegn greiðslu sem samsvarar „<i>skaðleysisfjárhæðinni</i>“ (sjá skilgreiningu hér á eftir). Útgefandi skal senda tilkynningu um innlausn á grundvelli þessarar greinar, með a.m.k. sjö (7) bankadaga fyrirvara, til skuldabréfaeigenda og umboðsmanns kröfuhafa. Í sérhverri tilkynningu samkvæmt framangreindu skal tiltekin dagsetning innlausnarinnar og viðkomandi viðmiðunardagur. Tilkynning samkvæmt framangreindu er óafturkræf en heimilt er að binda framkvæmd innlausnar skilyrðum. Að liðnum fyrrgreindum fyrirvara og að fullnægðum skilyrðum innlausnarinnar, ef við á, er útgefanda skylt að innleysa skuldabréfin að fullu með greiðslu viðeigandi fjárhæðar. Með hugtakinu „<i>skaðleysisfjárhæðin</i>“ að framan er átt við fjárhæð sem samsvarar samanlagðri fjárhæð: (i) núvirðis 100% útistandandi nafnverðsfjárhæðar skuldabréfanna á viðmiðunardegi; (ii) áföllnum verðbótum og áföllnum en ógreiddum vöxtum á viðmiðunardegi; (iii) núvirðis ógreiddra vaxtagreiðslna samkvæmt skuldabréfunum fram að fyrsta degi sem umframgreiðsla er heimil (að honum meðtöldum) miðað við viðmiðunardag, þar sem núvirði skal reiknað út með því að nota arðsemiskröfu sem byggir á ávöxtunarkröfu RIKS 30 0701 á viðmiðunardegi; og (iv) 1,0% umframgreiðslugjald.
---	---

Útskýringar með tillögu:

Í núverandi ákvæði segir að útgefanda sé heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti og eru tiltekin umframgreiðslutímabil skilgreind, þ.e.

- frá og með 7.12.2028 – 7.11.2032 (þar sem umframgreiðslugjald er 1,0%),
- frá og með 7.12.2021 – 7.11.2037 (þar sem umframgreiðslugjald er 0,5%), og
- frá og með 7.12.2037 – 7.12.2048 (þar sem umframgreiðslugjald er 0,0%).

Er nú lagt til að útgefandi geti auk þess innleyst skuldabréfin fyrir upphaf fyrsta umframgreiðslutímabilsins að því gefnu að skuldabréfaeigendum sé tryggt skaðleysi af því að umframgreiðsla á sér stað fyrr en annars, eftir því sem nánar er mælt fyrir um í ákvæðinu

3. Lokamálsgrein ákvæðis undir fyrirsögninni „Upplýsingakvaðir gagnvart veðgæsluaðila“ skal breytt og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

Upplýsingakvaðir gagnvart veðgæsluaðila	Form reikninga: Útgefandi skal sjá til þess að ofangreindir reikningar séu hverju sinni útbúnir miðað við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.
--	--

Útskýringar með tillögu:

Eina breytingin sem lögð er til er að tilvísun til birtingar upplýsinga í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland í lok síðustu málsgreinarinnar sé eytt, enda verði bréfin ekki lengur skráð í kauphöll.

Hér að neðan eru breytingar sýndar til skýringar. Að því marki sem málsgreinar í ákvæðum eru óbreyttar eru þær ekki settar fram heldur aðeins þær sem taka breytingum og breytingar sýndar með þeim hætti að eyddur texti er sýndur með gegnumstrikun og nýr texti er sýndur með undirstrikun, eftir því sem við á:

Upplýsingakvaðir gagnvart veðgæsluaðila	Form reikninga: Útgefandi skal sjá til þess að ofangreindir reikningar séu hverju sinni útbúnir miðað við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending undir þessum lið.
--	---

4. Lokamálsgrein ákvæðis undir fyrirsögninni „Almennar kvaðir“ skal breytt og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

Almennar kvaðir	Engin verðbirting, skráning eða viðskipti á verðbréfamarkaði: Skuldabréfin eru ekki, og skulu ekki vera, skráð, verð þeirra birt, þau tekin til viðskipti eða viðskipti eiga sér stað með þau á skipulegum eða óskipulegum (OTC) verðbréfamarkaði og óheimilt skal að birta verð, skrá þau, eiga viðskipti með eða taka þau til viðskipta á neinum skipulegum eða óskipulegum verðbréfamarkaði.
------------------------	--

Útskýringar með tillögu:

Eina breytingin sem lögð er til er breyting á síðustu almennu kvöðinni og lítur að því að skuldabréfin séu ekki og skuli ekki vera skráð, verð birt, viðskipti átt eða þau tekin til viðskipta á verðbréfamarkaði.

Hér að neðan eru breytingar sýndar til skýringar. Að því marki sem málsgreinar í ákvæðum eru óbreyttar eru þær ekki settar fram heldur aðeins þær sem taka breytingum og breytingar sýndar með þeim hætti að eyddur texti er sýndur með gegnumstrikun og nýr texti er sýndur með undirstrikun, eftir því sem við á:

Almennar kvaðir	<u>Engin verðbirting, skráning eða viðskipti á skipulegan verðbréfamarkaði:</u> Skuldabréfin eru ekki, og skulu ekki vera, skráð, verð þeirra birt, þau tekin til viðskipti eða viðskipti eiga sér stað með þau á skipulegum eða óskipulegum (OTC) verðbréfamarkaði og óheimilt skal að birta verð, skrá þau, eiga viðskipti með eða taka þau til viðskipta á neinum skipulegum eða óskipulegum verðbréfamarkaði. Útgefandi skuldbindur sig til þess að hafa skuldabréfin skráð á skipulegan verðbréfamarkað þar til skuld samkvæmt þeim er að fullu greidd.
------------------------	--

5. Lokamálsgrein ákvæðis undir fyrirsögninni „Vanefndartilvik“ skal breytt og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

Vanefndartilvik	Sjálfskuldarábyrgð: Ef öll skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 hafa verið tekin úr viðskiptum í kauphöll og Heimstaden AB, skráð undir númerinu: 556670-0455, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Skåne län, eða beint eða óbeint dótturfélag þess, hefur ekki eignast allt hlutfé í útgefanda („ Heimstaden kaupin “) innan 75 daga frá töku þeirra út viðskiptum eða Heimstaden AB hefur ekki samhliða Heimstaden kaupnum eða strax í kjölfar þeirra gefið út skuldbindandi sjálfskuldarábyrgð fyrir skuldum útgefanda skv. skuldabréfunum („ ábyrgðin “). Gildistími ábyrgðarinnar: Ef ábyrgðin hefur verið gefin út í kjölfar Heimstaden kaupanna en hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt skuldabréfunum hefur ekki verið greidd upp að fullu, en þó skal vera heimilt að skipta út sjálfskuldarábyrgð Heimstaden AB fyrir sjálfskuldarábyrgð frá
------------------------	---

	Heimstaden Bostad AB, skráð undir númerinu: 556864-0873, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Skåne län ef eignarhald á útgefanda skyldi fært til Heimstaden Bostad AB eða dótturfélaga þess og skal þá sú ábyrgð haldast í gildi þar til skuldir samkvæmt skuldabréfunum hafa verið að fullu greiddar.
--	--

Útskýringar með tillögu:

Málgreinin sem lagt er til að eytt verði út á ekki við lengur. Málgreinin sem lagt er til að komi í stað hennar varðar það boð Heimstaden AB að gangast undir sjálfskuldarábyrgð fyrir skuldum Heimavalla skv. skuldabréfinu að tilteknum skilyrðum uppfylltum. Þau skilyrði lúta að því að Heimstaden AB eða eitthvert beint eða óbeint dótturfélag þess hafi eignast allt hlutafé í Heimavöllum.

Hér að neðan eru breytingar sýndar til skýringar. Að því marki sem málgreinar í ákvæðum eru óbreyttar eru þær ekki settar fram heldur aðeins þær sem taka breytingum og breytingar sýndar með þeim hætti að eyddur texti er sýndur með gegnumstrikun og nýr texti er sýndur með undirstrikun, eftir því sem við á:

Vanefndartilvik	<u>Skráning:</u> Ef skuldabréfaflokkurinn hefur ekki verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland innan 6 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna. <u>Sjálfskuldarábyrgð:</u> Ef öll skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 hafa verið tekin úr viðskiptum í kauphöll og Heimstaden AB, skráð undir númerinu: 556670-0455, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Skåne län, eða beint eða óbeint dótturfélag þess, hefur ekki eignast allt hlutafé í útgefanda („Heimstaden kaupin“) innan 75 daga frá töku þeirra út viðskiptum eða Heimstaden AB hefur ekki samhliða Heimstaden kaupunum eða strax í kjölfar þeirra gefið út skuldbindandi sjálfskuldarábyrgð fyrir skuldum útgefanda skv. skuldabréfunum („ábyrgðin“). <u>Gildistími ábyrgðarinnar:</u> Ef ábyrgðin hefur verið gefin út í kjölfar Heimstaden kaupanna en hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt skuldabréfunum hefur ekki verið greidd upp að fullu, en þó skal vera heimilt að skipta út sjálfskuldarábyrgð Heimstaden AB fyrir sjálfskuldarábyrgð frá Heimstaden Bostad AB, skráð undir númerinu: 556864-0873, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Skåne län ef eignarhald á útgefanda skyldi fært til Heimstaden Bostad AB eða dótturfélaga þess og skal þá sú ábyrgð haldast í gildi þar til skuldir samkvæmt skuldabréfunum hafa verið að fullu greiddar.
------------------------	--

6. Í ákvæði undir fyrirsögninni „Tryggingarfyrirkomulag“ eru gerðar breytingar á 4. málgrein undir undirfyrirsögninni „b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa“ sem aftur er undir millifyrirsögninni „Samningur við umboðsmann kröfuhafa“ og skal málgreinin eftirleiðis vera svohljóðandi:

Tryggingarfyrirkomulag	Umboðsmaður kröfuhafa skal varðveita öll skjöl sem hann móttækur frá útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila á grundvelli umboðssamningsins og framsenda afrit til kröfuhafa til upplýsingar. Umboðsmanni kröfuhafa skal vera heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamiðstöð um kröfuhafa á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni skal jafnframt heimilt að miðla slíkum upplýsingum til veðgæsluaðila.
-------------------------------	---

Útskýringar með tillögu:

Hér er lagt til að eytt verði út tilvísun til tilkynninga á skipulegum verðbréfamarkaði þar sem bréfin hafi verið tekin til viðskipta, enda munu þau ekki vera tekin til viðskipta.

Hér að neðan eru breytingar sýndar til skýringar. Að því marki sem málsgreinar í ákvæðum eru óbreyttar eru þær ekki settar fram heldur aðeins þær sem taka breytingum og breytingar sýndar með þeim hætti að eyddur texti er sýndur með gegnumstrikun og nýr texti er sýndur með undirstrikun, eftir því sem við á:

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

B) Umsókn um töku skuldabréfa úr viðskiptum hjá Nasdaq Iceland:

Heimavellir gera þá tillögu að hafi tilskilið hlutfall samþykkt tillögu Heimavalla um breytingu á skilmálum skuldabréfanna sem fram koma undir A) lið hér að framan, þá sé eftirfarandi tillaga jafnframt samþykkt:

„Heimavellir hf. skal sækja um töku skuldabréfa í flokknum HEIMA071248 úr viðskiptum hjá kauphöll Nasdaq Iceland eins fljótt og kostur er.“