

## FUNDARBOÐ KRÖFUHAFAFUNDAR SKULDABRÉFAEIGENDA HEIM071248

LEX ehf., sem umboðsmaður kröfuhafa í skuldabréfaflokknum HEIM071248 („**umboðsmaður kröfuhafa**“), boðar hér með, vegna atvika sem umboðsmaður kröfuhafa hefur orðið áskynja um og í samræmi við ákvæði umboðssamnings, dags. 12. júlí 2021, til kröfuhafafundar, sem haldinn verður fimmtudaginn 29. febrúar næstkomandi á skrifstofu LEX, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, klukkan 10:15.

### Á dagskrá fundarins eru eftirfarandi mál:

- 1) *Tillaga um nánar tilgreindar breytingar á skilmálum skuldabréfa og veðskjala, sbr. viðhengi við fundarboð þetta.*

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda HEIM071248 miðast við uppgreiðsluverðmæti skuldabréfa í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti viðkomandi skuldabréfaflokks í heild við lok dags daginn fyrir fund.

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

**TILLÖGUR TIL FRAMLAGNINGAR  
OG AFGREIÐSLU Á KRÖFUHAFAFUNDI  
Í SKULDABRÉFAFLOKKNUM HEIM071248**

**INNGANGUR**

Veðgæsluaðili hefur, í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulag dags. 12. júlí 2021, boðað til veðhafafundar fimmtudaginn 29. febrúar næstkomandi á skrifstofu LEX, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, klukkan 13:00, þar sem neðangreindar tillögur verða teknar til meðferðar.

Samkvæmt umboðssamningi, dags. 12. júní 2021, ber umboðsmanni kröfuhafa að boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er ef veðgæsluaðili boðar til veðhafafundar. Með vísan til þess boðar umboðsmaður kröfuhafa fyrir skuldabréfaeigendur í skuldabréfaflokknunum HEIM071248 (ISIN IS0000033041) hér með til kröfuhafafundar þar sem ákvarðanir vegna eftirfarandi tillagna verða bornar undir atkvæði kröfuhafa.

Tryggingarfyrikomulag

Með samningi um seljandalán, dags. 12. júlí 2021 (hér eftir „**seljandalánið**“), lánaði A/F HEIM Heimstaden ehf. („**Heimstaden**“) fyrir kaupverði því sem Heimstaden greiddi A/F HEIM fyrir skuldabréf í skuldabréfaflokknunum HEIMA071248. 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 HEIM071248 tryggð með veði yfir kröfum A/F HEIM á hendur Heimstaden samkvæmt seljandalánunum. Í seljandaláni og útgáfu- og verðbréfalýsingum skuldabréfaflokksins HEIM071248 („**lýsingarnar**“) er kveðið á um fjárhagslegar, sérstakar og almennar kvaðir sem lántaki skuldbindur sig til að hlíta, sem m.a. snúa að hámarks lánaþekju (e. *loan to value ratio*).

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 seljandalánin (hér eftir „**sjálfskuldarábyrgðin**“). Stendur sjálfskuldarábyrgðin til tryggingar seljandalánunum, ásamt veði í fasteignasafni og innistæðum á bankareikningum og VS-reikningum.

Samningur um kaup á hlutafé í Heimstaden

Þann 28. desember 2023 var undirritaður kaupsamningur um kaup SRE III slhf. á öllu hlutafé í Heimstaden („**kaupsamningurinn**“). SRE III slhf. er sérhæfður sjóður í rekstri Stefnis hf., og er stefnt að því að lífeyrissjóðir verði helstu fjárfestar í sjóðnum. Kaupsamningurinn er háður skilyrðum, t.d. samþykki samkeppnisyfirvalda, en einnig að sjálfskuldarábyrgðinni verði aflétt þar sem Heimstaden AB mun ekki lengur tengjast Heimstaden ef kaupin ganga í gegn. Af þeim sökum hefur Heimstaden óskað eftir því að sjálfskuldarábyrgðinni verði aflétt, ef öll önnur skilyrði kaupsamningsins verða uppfyllt. Til að bæta tryggingarstöðu kröfuhafa vegna afléttingar sjálfskuldarábyrgðarinnar er jafnframt lagt til að gerðar verði breytingar á almennum og fjárhagslegum kvöðum, þannig að fram til prófunardags Q2 2025 verði Heimstaden óheimilt að veðsetja frekar þær fasteignir sem þegar eru veðsettar undir tryggingasafninu, sbr. ný grein 8.9 í

seljandaláni, en frá og með prófunardegi Q2 2025 færast hámarks lánaþekja úr 70%, sbr. grein 9.2. í seljandaláni, og 65%, sbr. grein 12.3. í seljandaláni, í 60%.

Með vísan til framangreinds eru eftirfarandi tillögur lagðar fyrir kröfuhafa í skuldabréfaflokkunum HEIM071248.

## TILLÖGUR

### 1) Breytingar á skilmálum skuldabréfa og veðskjala

Heimstaden gerir þá tillögu að ef öll önnur skilyrði kaupsamningsins verða uppfyllt (þ.m.t. um samþykki Samkeppnisyfirlitsins), þá sé:

- a) A/F Heim slhf. heimilt að gefa eftir og fella niður öll réttindi og skyldur á grundvelli sjálfskuldarábyrgðar Heimstaden AB (publ), dags. 12. júlí 2021;
- b) A/F Heim slhf. heimilt að fella niður, fjarlægja og breyta öllum tilvísunum til sjálfskuldarábyrgðar Heimstaden AB (publ) í seljandaláninu;
- c) A/F Heim slhf. heimilt að fella niður, fjarlægja og breyta öllum tilvísunum til sjálfskuldarábyrgðar Heimstaden AB (publ) í lýsingunum, þ.m.t. greina 63 (Vanefndartilvik), 66 (Tryggingarfyrirkomulag) og 67 (Um veð og ábyrgðir til tryggingar seljandaláninu);
- d) A/F Heim slhf. og veðgæsluaðila heimilt samþykkja eftirgjöf réttinda, með þeim hætti að gefin verði eftir tryggingarréttindi í formi sjálfskuldarábyrgðarinnar, sbr. e) liður greinar 6.4 í Heimstaden veðsamningunum.

Samhliða framangreindum breytingum verði A/F heim slhf. skylt að framkvæma eftirfarandi:

- a) að bæta við almennri kvöð undir nýrri grein 8.9 í seljandaláninu, þess efnis að fram til prófunardags Q2 2025 verði Heimstaden óheimilt að veðsetja frekar þær fasteignir sem þegar eru veðsettar undir tryggingasafninu, og að breyta öllum tilvísunum í seljandaláninu til fjárhagslegra kvaða sem snúa að lánaþekju, þ.m.t. greinum 9.2 og 12.3, þannig að frá og með prófunardegi Q2 2025 verði hámarks lánaþekja 60%;
- b) að bæta við almennri kvöð í lýsingunum, þess efnis að fram til prófunardags Q2 2025 verði Heimstaden óheimilt að veðsetja frekar þær fasteignir sem þegar eru veðsettar undir tryggingasafninu, og að breyta öllum tilvísunum í lýsingunum til fjárhagslegra kvaða sem snúa að lánaþekju, þ.m.t. greinum 2.2.1.3 og 2.10.2, þannig að frá og með prófunardegi Q2 2025 verði hámarks lánaþekja 60%;
- c) að bæta við almennri kvöð í samningi við staðfestingaraðila, þess efnis að fram til prófunardags Q2 2025 verði Heimstaden óheimilt að veðsetja frekar þær fasteignir sem þegar eru veðsettar undir tryggingasafninu, og að breyta öllum tilvísunum í samningi við staðfestingaraðila til fjárhagslegra kvaða sem snúa að lánaþekju, þ.m.t. grein 3.2, þannig að frá og með prófunardegi Q2 2025 verði hámarks lánaþekja 60%.

Ákvörðun um skilmálabreytingu telst samþykkt hafi 2/3 hluti fundarmanna á kröfuhafafundi veitt samþykki sitt.

**Reykjavík, 15. febrúar 2024**