

**FUNDARBOÐ FUNDAR
SKULDABRÉFAEIGENDA HEIM100646**

LEX ehf., sem veðgæsluaðili í skuldabréfaflokki HEIM100646 („**veðgæsluaðili**“), boðar hér með til fundar skuldabréfaeigenda, sem haldinn verður fimmtudaginn 29. febrúar næstkomandi á skrifstofu LEX, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, klukkan 10:30.

Á dagskrá fundarins eru eftirfarandi mál:

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

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda HEIM100646 miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útstandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins í heild við lok dags daginn fyrir fund.

Athygli er vakin á því að ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum fundi skuldabréfaeigenda binda alla skuldabréfaeigendur.

TILLÖGUR
TIL FRAMLAGNINGAR OG AFGREIÐSLU Á FUNDI SKULDABRÉFAEIGENDA
Í SKULDABRÉFAFLOKKNUM HEIM100646

INNGANGUR

Samkvæmt grein 2.2.6 í skilmálum skuldabréfaflokksins HEIM100646 (ISIN IS0000033058) sem fram koma í verðbréfalýsingu vegna skuldabréfaflokksins, dags. 20. desember 2021 („**verðbréfalýsingin**“), er A/F HEIM og Heimstaden ehf. („**Heimstaden**“) heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og HEIM46 seljandalánsins að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á fundi skuldabréfaeigenda og telst samþykkt hafi 80% fundarmanna á slíkum fundi veitt samþykki sitt. Veðgæsluaðili skal annast fundarboðun til skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki.

Með vísan til framangreinds boðar veðgæsluaðili hér með til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvarðanir vegna eftirfarandi tillaga verða bornar undir atkvæði kröfuhafa.

Tryggingarfyrirkomulag

Með samningi um seljandalán, dags. 12. júlí 2021 (hér eftir „**seljandalánið**“), lánaði A/F HEIM, Heimstaden fyrir kaupverði því sem Heimstaden greiddi A/F HEIM fyrir skuldabréf í skuldabréfaflokkunum HEIMA100646. Á grundvelli veðsamnings, dags. 12. júlí 2021, milli A/F HEIM og veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa skuldabréfanna („**Heimstaden veðsamningarnir**“) eru skuldabréf útgefin á grundvelli skuldabréfaflokksins HEIM100646 tryggð með veði yfir kröfum A/F HEIM á hendur Heimstaden samkvæmt seljandalánunum. Í seljandaláni og útgáfu- og verðbréfalýsingum skuldabréfaflokksins HEIM100646 („**lýsingarnar**“) er kveðið á um tryggingarskilyrði sem lántaki skuldbindur sig til að hlíta, sem m.a. snúa að hámarks veðsetningarhlutfalli.

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.

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 samkeppnisyrivalda, 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 tryggingarskilyrðum og sérstökum skilyrðum, með þeim hætti fram til prófunardags Q2 2025 verði Heimstaden óheimilt

að veðsetja frekar þær fasteignir sem þegar eru veðsettar undir tryggingasafninu, en frá og með prófunardegi Q2 2025 færast hámarks veðsetningarhlutfall færast úr 75% í 60%.

Með vísan til framangreinds eru eftirfarandi tillögur lagðar fyrir skuldabréfaeigendur í skuldabréfaflokkunum HEIM100646.

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 57 (Tryggingar), 58 (Um veð og ábyrgðir til tryggingar seljandaláninu), og 60 (Gjaldfellingarheimildir);
- 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.

Í kjölfar framangreindra breytinga verði A/F heim slhf. skylt að framkvæma eftirfarandi:

- a) að bæta við almennri kvöð undir nýrri grein 8.12 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 seljandaláni til tryggingarskilyrða sem snúa að veðsetningarhlutfalli, þ.m.t. grein 9. II., þannig að frá og með prófunardegi Q2 2025 verði hámarks veðsetningarhlutfall 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 tryggingarskilyrða sem snúa að veðsetningarhlutfalli, þ.m.t. grein 2.2.1.2 í verðbréfalýsingu, þannig að frá og með prófunardegi Q2 2025 verði hámarks veðsetningarhlutfall 60%.

Ákvörðun um skilmálabreytingu telst samþykkt ef 80% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda veita samþykki sitt.

Reykjavík, 15. febrúar 2024