008123

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Skjal I
Móttekið til þinglýsingar
09. JÚLÍ 2021

Heimstaden ehf. (hér eftir nefnt „útgefandi" eða „veðsali")
kt. 440315-1190
Lágmúla 6
108 Reykjavík

INNFÆRT
14. JÚLÍ 2021

Heimstaden VI ehf. (hér eftir nefnt „veðsali")
kt. 681212-2480
Lágmúla 6
108 Reykjavík

GJÖRA KUNNUGT:

Til tryggingar skilvísum og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum útgefanda við A/F HEIM slhf., kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík samkvæmt samningi um seljandalán að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 1.339.826.496, sem dags. verður 12. júlí 2021, milli útgefanda (sem lántaka), A/F HEIM slhf. (sem lánveitanda) eða þá sem síðar kunna löglega að eignast kröfur samkvæmt fyrrgreindum samningi um seljandalán (A/F HEIM slhf. og þeir sem síðar kunna að eignast kröfur samkvæmt fyrrgreindum samningi um seljandalán hér eftir sameiginlega nefndir „**veðhafar**"), hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málflutningslaunum, vátryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum hér með veðsettar allar neðangreindar fasteignir, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti (hið veðsetta, eins og hugtakið er skilgreint að neðan), og skulu fasteignirnar vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga veðsala, þó að hámarki allt að fjárhæð:

Fjárhæð í tölustöfum	Fjárhæð í bókstöfum
kr. 163.582.005,-	eitthundraðsextíuogþrjármilljónirfimmhundruðáttatíuogtvöþúsundogfimm króna 00/100***********************

og skal fjárhæðin vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, sem er nú 501,87667 stig og breytast miðað við þá grunnvísitölu, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Hinar veðsettu fasteignir:
Til tryggingar á öllum ofangreindum skuldum og fjárskuldbindingum veðsala eru veðhöfum hér með veðsettar eftirtaldar fasteignir:

1) Með 2. veðrétti og uppfærslurétti, næst á eftir tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 142.924.972, útg. 29. nóvember 2016, sem stendur til tryggingar á skuldum útgefanda samkvæmt skuldabréfum í skuldabréfaflokki með auðkennið HEIMA100646, 2 íbúðir á Fálkagötu 32, 107 Reykjavík með eftirfarandi fasteignanúmer F2028546 og F2028548

(í tryggingarbréfi þessu er vísað til ofangreindrar fasteignar eða allra ofangreindra fasteigna sameiginlega sem „**hins veðsetta**").

Veðgæsluaðili:
A/F HEIM slhf. hefur falið Lex lögmannsstofu, kt. 570297-2289 („**veðgæsluaðili**") að vera veðgæsluaðili fyrir sína hönd, sem felur m.a. í sér að veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingarbréfinu og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt tryggingarbréfinu en veðhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli tryggingarbréfsins án aðkomu veðgæsluaðila.

Skilmálar:
Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð.

Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt vátryggt fyrir raunvirði.

TRYGGINGARBRÉF
með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Veðrétturinn nær til vátryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls vátryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingarfélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingarbréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega vátryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að vátryggja það á kostnað veðsala. Þetta tryggingarbréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs vátryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Útgefandi/veðsali skal veita veðgæsluaðila, eða eftirlistmanni á hans vegum, aðgang að hinu veðsetta og allri skráningu um það með a.m.k. tveggja daga fyrirvara, og auðvelda þeim eftirlit og athuganir á hinu veðsetta og öðru sem það varðar.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréfi þessu er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála seljandalánsins, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum þessa tryggingarbréfs, og gjaldfelling seljandalánsins samþykkt með aðkomu veðgæsluaðila samkvæmt skilmálum seljandalánsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt sem kröfuhafa og veðhafa að nýta sér veðtryggingu sína samkvæmt tryggingarbréfi þessu og láta selja hið veðsetta nauðungarsölu til lúkningar skuldinni að undangengnum dómi, sátt eða fjárnámi. Veðhafa/veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala og ráðstafa andvirðinu til greiðslu á þeim skuldum sem hinu veðsetta er ætlað að tryggja, allt að vali veðgæsluaðila og án aðvörunar.

Sé skuld í öðrum gjaldmiðli en gjaldmiðli tryggingarbréfsins er hún tryggð með því og veðhafa/veðgæsluaðila heimilt að umreikna slíka skuld í gjaldmiðil tryggingarbréfsins miðað við sölugengi á gjaldfellingardegi skuldarinnar. Sú fjárhæð er þá tryggð með tryggingarbréfinu auk, dráttarvaxta og kostnaðar.

Þinglýsingargjald af bréfi þessu ber útgefanda/veðsala að greiða.

Rísi mál út af veðsetningu þessari eða skuld sem henni er ætlað að tryggja, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestingar framanrituðu er tryggingarbréf þetta undirritað í votta viðurvist.

[-*undirskriftir á næstu síðu*-]

VL
AGK

TRYGGINGARBRÉF

með fasteignaveði
bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar

Reykjavík, 7. júlí 2021,

f.h. Heimstaden ehf.:
Arnar Gauti Reynisson
Kt. 240381-3899

f.h. Heimstaden VI ehf.:
Arnar Gauti Reynisson
Kt. 240381-3899

f.h. A/F HEIM slhf.:

f. h. LEX ehf.

Kristín Edwald

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og ~~yfirlýsingu um~~ fjárræði:

Bjarni Davíð Hjaltason
Kt. 070593-2549

Nafn kennitala

Áslaug K. Árnadóttir
Kt. 200989-2529

Nafn kennitala

INFO

LEX ehf.

Kt. 570297-2289

Gildandi skráning

08.07.2021 14:16

Skráning	**Stofndagsetning**	17.02.1997	**Erlent aukaheiti**	
	Gögn sótt til RSK	28.06.2021	**Lögheimili**	Borgartúni 26, 105
	Dagsetning samþykkta	28.05.2019	**Firma rita**	Meirihluti stjórnar
	Skráningardagsetning	12.03.1997		
Hlutafé	**Upphæð**	1.125.000 ISK		
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já		
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei		
Tilgangur	Tilgangur félagsins er rekstur lögmannsstofu og önnur skyld þjónusta.			
Athugasemd				

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 26.03.2021

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Guðmundur Ingvi Sigurðsson (021177-4589)	Stjórnarformaður	Byggakur 2, 210 Garðabæ	3 félög
Ólafur Finnbogi Haraldsson (190966-2919)	Meðstjórnandi	Roðamói 19, 271 Mosfellsbæ	4 félög
Garðar Víðir Gunnarsson (190381-4209)	Meðstjórnandi	Bollagarðar 107, 170 Seltjarnarnesi	2 félög
Kristín Edwald (150471-5329)	Meðstjórnandi	Lynghagi 22, 107 Reykjavík	1 félag
Lára Herborg Ólafsdóttir (190487-2619)	Meðstjórnandi	Þverholt 24, 105 Reykjavík	1 félag

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

CREDITINFO

Heimstaden VI ehf.

Kt. 681212-2480

Gildandi skráning

08.07.2021 10:54

Skráning	**Stofndagsetning**	21.12.2012	**Erlent aukaheiti**	
	Gögn sótt til RSK	08.07.2021	**Lögheimili**	Lágmúla 6, 108
	Dagsetning samþykkta	18.08.2020	**Firma rita**	Meirihluti stjórnar
	Skráningardagsetning	28.12.2012		
Hlutafé	**Upphæð**	3.338.623.469 ISK		
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já		
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei		

Tilgangur: Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis til lengri tíma, kaup og sala íbúðarhúsnæðis, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og annarra verkefna er tengjast starfsemi félagsins. Sala eigna félagsins skal ætíð vera á markaðsvirði.

Athugasemd: Fyrirhugaður samruni við Heimstaden ehf. ásamt Heimstaden III ehf. og Heimstaden 900 ehf. m.v. uppgjörsdag 1.1.2021 skv. samrunaáætlun dags. 15.4.2021

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 01.04.2019

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Arnar Gauti Reynisson (240381-3899)	Stjórnarmaður	Byggakur 4, 210 Garðabæ	9 félög
Erlendur Kristjánsson (230784-8179)	Varamaður	Byggakur 10, 210 Garðabæ	6 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Arnar Gauti Reynisson (240381-3899)	Prókúruhafi Framkvæmdastjórn	Byggakur 4, 210 Garðabæ	9 félög
Matthías Þór Óskarsson (070575-5079)	Löggiltur endurskoðandi	Mýrargata 26, 101 Reykjavík	120 félög
Heimavellir XIII ehf. (551107-2800)	Stofnandi	Lágmúla 6, 108 Reykjavík	2 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Engin gögn fundust um raunverulega eigendur

CREDITINFO

Heimstaden ehf.

Kt. 440315-1190

Gildandi skráning

08.07.2021 10:53

Skráning	**Stofndagsetning**	24.02.2015	**Erlent aukaheiti**	
	Gögn sótt til RSK	08.07.2021	**Lögheimili**	Lágmúla 6, 108
	Dagsetning samþykkta	01.02.2021	**Firma rita**	Meirihluti stjórnar
	Skráningardagsetning	04.03.2015		
Hlutafé	**Upphæð**	11.251.397.746 ISK		
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Nei		
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei		

Tilgangur: Tilgangur félagsins er kaup, sala eign, leiga og rekstur fasteigna og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, lánastarfsemi tengd rekstrinuim, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur.

Athugasemd: Fyrirhugaður samruni við Heimstaden 900 ehf., Heimstaden III ehf. og Heimstaden VI ehf. m.v. uppgjörsdag 1.1.2021 skv. samrunaáætlun dags. 15.4.2021

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 17.09.2020

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Andreas Sötvedt Oulie (200285-4849)	Stjórnarformaður	Aldrei haft lögheimili á Íslandi	2 félög
Helge Krogsböl (080968-2809)	Meðstjórnandi	Aldrei haft lögheimili á Íslandi	1 félag
Sondre Hove (120191-4979)	Meðstjórnandi	Aldrei haft lögheimili á Íslandi	2 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Arnar Gauti Reynisson (240381-3899)	Prókúruhafi Framkvæmdastjórn	Byggakur 4, 210 Garðabæ	9 félög
KPMG ehf. (590975-0449)	Endurskoðandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	4205 félög
KPMG Legal ehf. (560200-3580)	Stofnandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	554 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Eigandi	Eignarhluti	Tegund eignarhalds	Ríkisfang	Búsetuland
IVAR ERIK TOLLEFSEN (jún 1961)	100,00%	Óbeint eignarhald á hlutafé Óbeint eignarhald á hlutafé	Noregur	Noregur

CREDITINFO

Heimstaden III ehf.

Kt. 410415-1190

Gildandi skráning

08.07.2021 10:55

Skráning	**Stofndagsetning**	31.03.2015	**Erlent aukaheiti**	
	Gögn sótt til RSK	08.07.2021	**Lögheimili**	Lágmúla 6, 108
	Dagsetning samþykkta	05.01.2021	**Firma rita**	Stjórnarmaður
	Skráningardagsetning	01.04.2015		
Hlutafé	**Upphæð**	2.355.320.000 ISK		
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já		
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei		

Tilgangur: Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis til lengri tíma, kaup og sala íbúðarhúsnæðis (á markaðsverði sbr. 12. tl. 1. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1042/2013), auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og annarra verkefna er tengjast starfsemi félagsins.

Athugasemd: Fyrirhugaður samruni við Heimstaden ehf. ásamt Heimstaden 900 ehf. og Heimstaden VI ehf. m.v. uppgjörsdag 1.1.2021 skv. samrunaáætlun dags. 15.4.2021

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 01.04.2019

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Arnar Gauti Reynisson (240381-3899)	Stjórnarmaður	Byggakur 4, 210 Garðabæ	9 félög
Erlendur Kristjánsson (230784-8179)	Varamaður	Byggakur 10, 210 Garðabæ	6 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Arnar Gauti Reynisson (240381-3899)	Prókúruhafi Framkvæmdastjórn	Byggakur 4, 210 Garðabæ	9 félög
KPMG ehf. (590975-0449)	Endurskoðandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	4205 félög
KPMG Legal ehf. (560200-3580)	Stofnandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	554 félög

Fyrirtækinu hefur verið skipt upp í eftirfarandi félög

Viðtökufélag	Skiptingaráætlun	Staðfest á hluthafafundi	Uppgjörsdagur
Heimstaden VI ehf.	31.12.2016		30.06.2016

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Engin gögn fundust um raunverulega eigendur

CREDITINFO

A/F HEIM slhf.

Kt. 490321-0120

Gildandi skráning

08.07.2021 12:15

Skráning	**Stofndagsetning**	10.02.2021	**Erlent aukaheiti**	
	Gögn sótt til RSK	08.07.2021	**Lögheimili**	Katrínartúni 2, 105
	Dagsetning samþykkta	09.06.2021	**Firma rita**	Meirihluti stjórnar
	Skráningardagsetning	09.03.2021		
Hlutafé	**Upphæð**	4.000.000 ISK		
	Hömlur á meðferð hlutabréfa	Já		
	Lausnarskylda á hlutnum	Nei		

Tilgangur

Tilgangur félagsins er fjárfestingarstarfsemi, nánar tiltekið kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 („skuldabréfin"), útgefnum af Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, („útgefandi"), sala skuldabréfanna til útgefanda og lánveitingar til útgefanda í tengslum við sölu skuldabréfanna, umsýsla vegna fyrrgreindra skuldabréfaviðskipta og lánveitinga til útgefanda og önnur sú starfsemi sem rekin verður í eðlilegum tengslum við framangreint.Félagið skal reka sem sérhæfðan sjóð í skilningi laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Hlutafé félagsins skal ávallt vera í eigu rekstraraðila sérhæfðra sjóða, að undanskildum einum hlut, sem skal vera í eigu ábyrgðaraðila félagsins.

Athugasemd

Ábyrgðaraðili er Viti fjárfestingafélag ehf. kt. 430709-1190. Fyrirsvarsmaður f.h. ábyrgðaraðila er Bjrani Þórður Bjarnason, kt. 110469-5869. Framkvæmdarstjóri: A/F Rekstraraðili ehf. kt. 660121-1370. Fyrirsvarsmaður f.h. framkvæmdarstjóra er Friðrik Magnússon kt. 141270-4199.

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 30.03.2021

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Viti fjárfestingafélag ehf. (430709-1190)	Ábyrgðaraðili	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	2 félög

Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutafélagaþátttaka
Valdimar Ármann (211077-5579)	Prókúruhafi	Móaflöt 21, 210 Garðabæ	2 félög
Gunnar Þorvarðarson (241082-4239)	Löggiltur endurskoðandi	Jörfalind 25, 201 Kópavogi	14 félög
A/F Rekstraraðili ehf. (660121-1370)	Stofnandi	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	4 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Eigandi	Eignarhluti	Tegund eignarhalds	Ríkisfang	Búsetuland
Bjarni Þórður Bjarnason (apr 1969)	25,12%	Óbeint eignarhald á hlutafé Óbeint eignarhald á hlutafé	Ísland	Ísland
Stefán Þór Bjarnason (júl 1971)	16,75%	Óbeint eignarhald á hlutafé Óbeint eignarhald á hlutafé	Ísland	Ísland