

A/F HEIM slhf.

Veðsamningur

Í TENGLUM VIÐ

SKULDABRÉFAÚTGÁFU A/F HEIM SLHF.

12. JÚLÍ 2021

Samningur þessi er gerður þann 12. júlí 2021 („**Heimstaden veðsamningurinn**“) og er á milli:

- (1) **A/F HEIM slhf.**, kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („**sjóðurinn**“);
- (2) **LEX ehf.**, kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, í hlutverki sínu sem veðgæsluaðili f.h. og í umboði kröfuhafa (skilgreint í grein 1.1) („**veðgæsluaðili**“) á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins (skilgreint í grein 1.1).

INNGANGUR:

- (A) Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík („**útgefandi**“) hefur gefið út skuldabréfaflokkana HEIMA071225 (ISIN: IS0000030799) („**HEIMA25**“) og HEIMA071248 (ISIN: IS0000030807) („**HEIMA48**“ og sameiginlega með HEIMA25 kallaðir „**upprunalegu skuldabréfaflokkarnir**“ og skuldabréf í upprunalegu skuldabréfaflokkunum kölluð „**upprunalegu skuldabréfin**“).
- (B) Sjóðurinn hefur lagt fram tilboð („**tilboðið**“) til allra eigenda upprunalegu skuldabréfanna sem felur í sér að:
 - (i) kröfuhafar, sem eiga skuldabréf í HEIMA25, fá greiðslu í formi skráðra skammtíma skuldabréfa (skilgreind í grein 1.1);
 - (ii) kröfuhafar, sem eiga skuldabréf í HEIMA48, fá greiðslu í formi skráðra langtíma skuldabréfa (skilgreind í grein 1.1),(sameiginlega nefnd „**skráðu skuldabréfin**“) en stefnt er að því að skráðu skuldabréfin verði tekin til viðskipta í kauphöllinni innan 6 (sex) mánaða frá útgáfudegi þeirra.
- (C) Gangi kaup sjóðsins á upprunalegu skuldabréfunum í gegn, hyggst sjóðurinn samhliða selja upprunalegu skuldabréfin til útgefanda og fá greitt fyrir:
 - (i) skuldabréf í HEIMA25 með því að útgefandi undirgengst skuldbindingar samkvæmt skammtíma seljandaláninu (skilgreint í grein 1.1); og
 - (ii) fyrir skuldabréf í HEIMA48 með því að útgefandi undirgengst skuldbindingar samkvæmt langtíma seljandaláninu (skilgreint í grein 1.1) (hér eftir kann að vera vísað til skammtíma seljandalánsins og langtíma seljandalánsins sameiginlega sem „**seljandalánanna**“).
- (D) Í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi, dags. 12. júlí 2021, milli sjóðsins, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa („**veðhafa- og veðgæslusamkomulagið**“) er öllum kröfuhöfum (skilgreindir í grein 1.1) veittar sömu veðtryggingar og jafnan rétt samkvæmt Heimstaden veðsamningnum.
- (E) Með Heimstaden veðsamningnum setur sjóðurinn öll seljandalánin að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum (skilgreindar í grein 1.1), eftir því sem nánar er lýst í Heimstaden veðsamningnum.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

- 1.1 Í Heimstaden veðsamningnum hafa eftirfarandi hugtök þá merkingu sem þeim er gefin hér á eftir:

„**CA reikningurinn**“ merkir reikning nr. 0565-26-143020 hjá vörsluaðila.

„**Dótturfélögin**“ merkir Heimstaden III ehf., kt. 410415-1190, og Heimstaden VI ehf., kt. 681212-2480, bæði til heimilis að Lágmúla 6, 108 Reykjavík.

„**HEIMA25**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (A).

„**HEIMA48**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (A).

„**Kröfuhafar**“ merkir eigendur skráðu skuldabréfanna sem tryggð eru samkvæmt trygginga-fyrirkomulaginu.

„**Langtíma seljandalánið**“ merkir samning um seljandalán, dags. 12. júlí 2021, að höfuðstólsfjárhæð 6.223.862.700 krónur, sem sjóðurinn veitir útgefanda í tengslum við kaup útgefanda á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA071248, sem er með lokagjalddaga þann 7. desember 2048.

„**Samningur við staðfestingaraðila**“ merkir samning við staðfestingaraðila, milli sjóðsins, útgefanda og staðfestingaraðila, dags. 12. júlí 2021, sem gerður er í tengslum við seljandalánin.

„**Seljandalánin**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (C).

„**Sjálfskuldarábyrgðin**“ merkir samning, dags. 12. júlí 2021, milli sjóðsins og Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, þar sem Heimstaden AB (publ) tekur á sig sjálfskuldarábyrgð fyrir öllum skuldum útgefanda samkvæmt seljandalánunum (auk seljandaláns sem sjóðurinn veitir útgefanda í tengslum við kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646).

„**Skammtíma seljandalánið**“ merkir samning um seljandalán, dags. 12. júlí 2021, að höfuðstólsfjárhæð 4.814.469.913 krónur, sem sjóðurinn veitir útgefanda í tengslum við kaup útgefanda á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225, sem er með lokagjalddaga þann 7.8.2026.

„**Skráðu langtíma skuldabréfin**“ merkir skuldabréf útgefin í flokki skuldabréfa sjóðsins með auðkenninu HEIM071248, ISIN IS0000033041 sem er með lokagjalddaga þann 7. desember 2048 og gefin eru út í 20.746.209 króna nafnverðseiningum. Við fyrstu útgáfu skuldabréfa undir þessum flokki eru gefin út skuldabréf að nafnvirði 6.223.862.700 krónur sem samsvarar heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki. Nánari lýsingu á skuldabréfaflokknum er að finna í útgáfulýsingu skráðs langtíma flokks.

„**Skráðu skammtíma skuldabréfin**“ merkir skuldabréf útgefin í flokki skuldabréfa sjóðsins með auðkenninu HEIM070826, ISIN IS0000033033 sem er með lokagjalddaga 7.8.2026 og gefin eru út í 20.662.961 króna nafnverðseiningum. Við fyrstu útgáfu skuldabréfa undir þessum flokki eru gefin út skuldabréf að nafnvirði 4.814.469.913 krónur sem samsvarar heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki. Nánari lýsingu á skuldabréfaflokknum er að finna í útgáfulýsingu skráðs skammtíma flokks.

„**Skráðu skuldabréfin**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (B).

„**Staðfestingaraðili**“ merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila en hlutverk hans er að fara yfir og staðfesta forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, eins og nánar er kveðið á um í samningi við staðfestingaraðila.

„**Tilboðið**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (B).

„**Tryggingafyrirkomulagið**“ merkir fyrirkomulag um sameiginlegar veðtryggingar kröfuhafa, sem komið er á fót með veðskjölum og umboðssamningum og sem standa skulu til tryggingar á skuldbindingum sjóðsins á grundvelli skráðu skuldabréfanna, allt eftir því sem nánar er lýst í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

„**Tryggingarbréf**“ merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi og/eða dótturfélögin gefa út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu seljandalánanna.

„**Umboðsmenn kröfuhafa**“ merkir aðila sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu skv. veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu f.h. kröfuhafa og koma fram fyrir hönd kröfuhafa í tengslum við tryggingafyrirkomulagið en hugtakið nær til umboðsmanna kröfuhafa í skuldabréfaflokki sem skipaðir hafa verið samkvæmt umboðssamningi.

„**Umboðssamningur**“ merkir samning sem gerður er í tengslum við útgáfu skuldabréfaflokks, milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa í viðkomandi skuldabréfaflokki.

„**Uppgjörsreikningurinn**“ merkir uppgjörsreikning vörsluaðila, sem við undirritun Heimstaden veðsamningsins er nr. 0565-26-143100.

„**Upprunalegu skuldabréfaflokkarnir**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (A).

„**Upprunalegu skuldabréfin**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (A).

„**Útgáfulýsing skráðs langtíma flokks**“ merkir útgáfulýsingu sjóðsins fyrir rafræna útgáfu skuldabréfa að fjárhæð allt að 6.223.862.700 króna hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, dags. 12. júlí 2021, fyrir skuldabréf með lokagjalddaga 7. desember 2048.

„**Útgáfulýsing skráðs skammtíma flokks**“ merkir útgáfulýsingu sjóðsins fyrir rafræna útgáfu skuldabréfa að fjárhæð allt að 4.814.469.913 króna hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, dags. 12. júlí 2021, fyrir skuldabréf með lokagjalddaga 7.6.2026.

„**Útgefandi**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (A).

„**Veðhafa- og veðgæslusamkomulagið**“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefið í inngangsgrein (D).

„**Veðsamningurinn**“ merkir veðsamning á milli útgefanda og sjóðsins, þar sem tilteknir bankareikningar og vs-reikningar útgefanda eru veðsettir til tryggingar á skuldbindingum útgefanda samkvæmt seljandalánunum.

„**Veðskjöl**“ merkir veðhafa- og veðgæslusamkomulagið, Heimstaden veðsamningurinn og aðildaryfirlýsingar að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

„**Veðtryggðar kröfur**“ merkir veðtryggðar langtíma kröfur og veðtryggðar skammtíma kröfur.

„**Veðtryggðar langtíma kröfur**“ merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt skráðu langtíma skuldabréfunum sem búið er að skila aðildaryfirlýsingu fyrir í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið, hvað nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, váttryggingargjöld, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan kostnað.

„**Veðtryggðar skammtíma kröfur**“ merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt skráðu skammtíma skuldabréfunum sem búið er að skila aðildaryfirlýsingu fyrir í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið, hvað nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, váttryggingargjöld, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan kostnað.

„**Vörsluaðili**“ merkir T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri eða þann aðila sem síðar kann að taka við sem vörsluaðili sjóðsins.

„**Vörslureikningurinn**“ merkir vörslureikning sjóðsins hjá vörsluaðila, sem við undirritun Heimstaden veðsamningsins er vörslureikningur nr. 0565-26-143150.

„**Vörslusamningur**“ merkir vörslusamning sjóðsins við vörsluaðila, sem felur m.a. í sér að:

- (a) vörsluaðili tekur að sér að reikna út afborganir höfuðstóls og vaxta af skráðu skuldabréfunum og tilkynna sjóðnum um greiðsluupphæð.
- (b) að fengnu samþykki sjóðstjóra sjóðsins fyrir greiðslu, sbr. (a) hér að framan, tekur vörsluaðili að sér að birta reikninga í heimabanka útgefanda vegna afborgana af höfuðstól og greiðslu vaxta af hvoru seljandalánanna, sem munu endurspeglja greiðsluskuldbindingu sjóðsins vegna skráðu skuldabréfanna.
- (c) vörsluaðili tekur við greiðslum frá útgefanda vegna seljandalánanna inn á CA reikninginn, þaðan sem viðkomandi greiðslum verður ráðstafað af vörsluaðila inn á vörslureikninginn og þaðan verður greiðslum ráðstafað af vörsluaðila inn á uppgjörreikninginn.

- (d) vörsluaðili mun svo staðfesta greiðsluna í kerfi Nasdaq verðbréfamistöðvar (Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi) sem dreifir greiðslunum til viðkomandi vörsluaðila kröfuhafa í uppgjörshring til efnda á greiðsluskuldbindingu sjóðsins samkvæmt skráðu skuldabréfunum.
- 1.2 Skilgreind hugtök í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu skulu hafa sömu merkingu í Heimstaden veðsamningnum nema annað sé tekið fram eða bersýnilega ljóst af samhengi.
- 1.3 Tilvísanir til löggjafar skulu taldar fela í sér tilvísanir til þeirrar löggjafar eins og henni kann að hafa verið breytt og reglna sem kunna að hafa verið settar með stoð í slíkri löggjöf.
- 1.4 Tilvísanir til sérhvers aðila skulu (þar sem við á) vera álitnar tilvísanir til eða eiga við um þá sem með lögmætum hætti hafa tekið við réttindum og/eða skyldu af þeim.

2. VEÐTRYGGING

- 2.1 Með undirritun sinni á Heimstaden veðsamninginn setur sjóðurinn:
 - (a) allar kröfur samkvæmt langtíma seljandaláninu að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á veðtryggðum langtíma kröfum; og
 - (b) allar kröfur samkvæmt skammtíma seljandaláninu að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á veðtryggðum skammtíma kröfum.
- 2.2 Án ástæðulauss dráttar eftir undirritun Heimstaden veðsamningsins, skal sjóðurinn senda tilkynningu um veðsetninguna til útgefanda, sbr. fylgiskjal I, og sjá til þess að útgefandi undirriti eintak tilkynningarinnar til viðurkenningar á veðsetningunni. Sjóðurinn skal án tafar eftir að hafa mótttekið undirritað eintak tilkynningarinnar frá útgefanda, senda veðgæsluaðila frumrit hennar.
- 2.3 Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll réttindi kröfuhafa samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og kemur fram fyrir hönd kröfuhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt Heimstaden veðsamningnum en kröfuhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli Heimstaden veðsamningsins án aðkomu veðgæsluaðila.
- 2.4 Hver aðili að Heimstaden veðsamningnum samþykkir að hver og einn kröfuhafanna, eins og þeir eru á hverjum tíma, skuli njóta réttinda samkvæmt Heimstaden veðsamningnum.

3. NÁNAR UM VEÐ Í SELJANDALÁNUNUM

- 3.1 Greiðslur afborgana og vaxta af seljandalánunum eru innifaldar í veðsetningunni. Sjóðurinn skal ganga úr skugga um að útgefandi greiði allar afborganir og vaxtagreiðslur af seljandalánunum inn á CA reikninginn í aðgreindum greiðslum, þ.e. greiðslur af skammtíma seljandaláninu skulu aðgreindar frá greiðslum af langtíma seljandaláninu. Berist sjóðnum einhverra hluta vegna greiðsla af eða vegna seljandalánanna inn á annan bankareikning en CA reikninginn, skuldbindur sjóðurinn sig til þess að millifæra umrædda greiðslu inn á CA reikninginn án tafar.
- 3.2 Sjóðurinn lýsir því yfir að seljandalánin séu að öllu leyti kvaðalaus eign sjóðsins, veðbandalaus og án allra eignarréttarfyrirvara að undanskildum þeim veðrétti sem sjóðurinn veitir skv. Heimstaden veðsamningnum.
- 3.3 Sjóðurinn afsalar sér rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli seljandalánanna, nema í samræmi við ákvæði Heimstaden veðsamningsins.

4. UMBOÐ TIL VEÐGÆSLUAÐILA

- 4.1 Sjóðurinn veitir veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til að:
 - (a) Taka við frumritum sjóðsins af veðsamningnum og tryggingarbréfum, annast þinglýsingu tryggingarbréfa og varðveita frumrit framangreindra skjala f.h. sjóðsins.

- (b) Koma fram fyrir hönd sjóðsins og í umboði hans sem veðgæsluaðili samkvæmt tryggingarbréfum og veðsamningnum og fara með öll þau völd og sinna því hlutverki sem veðgæsluaðila er falið samkvæmt fyrrgreindum skjölum.
 - (c) Þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningnum, hafi slíkar breytingar á grundvelli 12. gr. seljandalánanna verið samþykktar, sbr. grein 7.
 - (d) Framkvæma hverja þá skyldu sem sjóðurinn hefur undirgengist skv. Heimstaden veðsamningnum en hefur ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila.
 - (e) Framkvæma allt það sem nauðsynlegt er í tengslum við fullnustu veðsins skv. gr. 9 og sjóðurinn sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. sjóðsins í tengslum við framsal á hinu veðsetta.
- 4.2 Veðgæsluaðili er aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða sjóðnum til að nýta umboðið eða réttindin sem honum er veitt skv. Heimstaden veðsamningnum.
- 4.3 Þótt að veðgæsluaðili nýti umboðið eða réttindi skv. Heimstaden veðsamningnum þá leysir það ekki sjóðinn undan skyldum sínum eða skuldbindingum skv. Heimstaden veðsamningnum, veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu eða skráðu skuldabréfunum.
- 4.4 Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttækur sem veðgæsluaðili.

5. FRAMSAL Á RÉTTINDUM VEÐGÆSLUAÐILA

- 5.1 Veðgæsluaðila skal heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldu skv. Heimstaden veðsamningnum til nýs veðgæsluaðila sem skipaður er í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.
- 5.2 Ef skipt er um veðgæsluaðila í samræmi við framangreint þá skal sjóðurinn, skv. beiðni veðgæsluaðila, undirrita öll nauðsynleg skjöl og framkvæma allt það sem nauðsynlegt er eða eðlilegt í tengslum við aðilaskiptin.
- 5.3 Þá skal veðgæsluaðila jafnframt heimilt að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði, að fara með í heild eða hluta, þær heimildir og réttindi sem veðgæsluaðila eru fengin með Heimstaden veðsamningnum. Veðgæsluaðili ber eftir sem áður ábyrgð á verkum umboðshafa.

6. SÉRSTAKAR SKYLDUR SJÓÐSINS

- 6.1 Sjóðurinn skal skv. beiðni veðgæsluaðila undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem með sanngirni má ætlast til að:
- (a) Heimstaden veðsamningurinn veiti veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, þau réttindi sem kveðið er á um í Heimstaden veðsamningnum.
 - (b) Veðgæsluaðili geti, f.h. kröfuhafa, nýtt réttindi skv. Heimstaden veðsamningnum, þar með talið í tengslum við fullnustu veða.
- 6.2 Komi til fullnustu veða þá skuldbindur sjóðurinn sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili með sanngirni óskar eftir í tengslum við fullnustuna, s.s. vegna afsals eða framsals.
- 6.3 Sjóðurinn skal greiða öll opinber gjöld, þ.m.t. stimpil- og þinglýsingagjöld og allan kostnað sem kann að falla til vegna Heimstaden veðsamningsins, breytinga á honum eða fullnustu á grundvelli hans.
- 6.4 Sjóðnum er óheimilt, án samþykkis veðgæsluaðila, meðan veðrétturinn er í gildi að:
- (a) ráðstafa seljandalánunum með hvaða hætti sem er;

- (b) samþykkja breytingu á skilmálum seljandalánanna eða gefa eftir réttindi samkvæmt seljandalánunum;
 - (c) gjaldfella seljandalánin;
 - (d) gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar;
 - (e) samþykkja breytingu á skilmálum tryggingarbréfa, sjálfskuldarábyrgðarinnar eða veðsamnings eða gefa eftir réttindi samkvæmt þeim;
 - (f) samþykkja breytingu á veðandlagi tryggingarbréfa eða veðsamnings;
 - (g) samþykkja breytingu á samningnum við staðfestingaraðila eða skipa nýjan staðfestingaraðila;
 - (h) breyta eða víkja frá ákvæðum vörslusamnings að því er varðar innheimtu greiðslna samkvæmt seljandalánunum frá útgefanda og framkvæmd greiðslna samkvæmt skráðu skuldabréfunum.
- 6.5 Sjóðurinn skuldbindur sig til þess að afhenda veðgæsluaðila öll gögn sem sjóðurinn fær send eða veitir viðtöku frá útgefanda eða staðfestingaraðila vegna eða í tengslum við seljandalánin, þ.m.t skýrslur um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sbr. gr. 11 í seljandalánunum. Jafnframt skal sjóðurinn tilkynna veðgæsluaðila án ástæðulauss dráttar ef sjóðurinn fær vitneskju um að vanefnd hafi átt sér stað samkvæmt seljandaláninu.
- 6.6 Sjóðurinn skal skv. beiðni veðgæsluaðila fara fram á það að staðfestingaraðili mæti til kröfuhafafundar og/eða veðhafafundar til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sbr. gr. 11 í seljandalánunum. Þá skal sjóðurinn, samkvæmt beiðni, fara fram á að staðfestingaraðili afhendi sjóðnum öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni og skal án tafar eftir að hafa móttengið slík gögn, koma þeim til veðgæsluaðila.
- 6.7 Sjóðurinn skuldbindur sig til þess að samþykkja, án ástæðulauss dráttar, allar greiðslur sem vörsluaðili tilkynnir sjóðnum að honum beri að greiða á grundvelli skráðu skuldabréfanna, nema ef sjóðurinn telur að augljós mistök hafi verið gerð við útreikning greiðsluupphæðar. Telji sjóðurinn að mistök hafi verið gerð við útreikning á greiðsluupphæð, skal hann án tafar samþykkja greiðslu á þeim hluta sem óumdeilt er að sjóðnum beri að greiða en jafnframt leitast við, í samráði við veðgæsluaðila, að ná fram leiðréttingu hjá vörsluaðila á þeirri fjárhæð sem hann telur ekki rétta.

7. BREYTINGAR Á VEDUM

- 7.1 Berist sjóðnum beiðni frá útgefanda um breytingar á þeim veðum sem standa seljandalánunum til tryggingar, sbr. 12. gr. seljandalánanna, skal sjóðurinn tafarlaust tilkynna veðgæsluaðila um slíka beiðni og afhenda veðgæsluaðila þau gögn sem beiðninni fylgdu, þ.m.t. skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, sem staðfest hefur verið af staðfestingaraðila.
- 7.2 Sé skilyrðum 12. gr. seljandalánanna fyrir umbeðnum breytingum fullnægt og varði ósk útgefanda ekki lykileignir, skal veðgæsluaðili samþykkja að sjóðurinn veiti samþykki sitt fyrir breytingunni í samræmi við seljandalánin. Varði beiðni útgefanda hins vegar lykileignir, skal veðgæsluaðili bera málið undir atkvæði veðhafafundar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og skal veðgæsluaðili því aðeins veita sjóðnum heimild til að samþykkja breytinguna gagnvart útgefanda að 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi hafi samþykkt ráðstöfunina á veðhafafundi.

8. BREYTINGAR Á STAÐFESTINGARAÐILA

- 8.1 Fari sjóðurinn eða útgefandi fram á að skipt verði um staðfestingaraðila, skal veðgæsluaðili bera málið undir atkvæði veðhafafundar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og skal veðgæsluaðili því aðeins veita sjóðnum heimild til að samþykkja breytinguna að tilskilinn meirihluti hafi samþykkt ráðstöfunina á veðhafafundi.

- 8.2 Þá getur veðgæsluaðili, að fram kominni kröfu þess efnis frá tilskyldum meirihluta á veðhafafundi, krafist þess að skipt sé um staðfestingaraðila og skuldbindur sjóðurinn til þess að verða við slíkri kröfu.
- 8.3 Hafi sjóðurinn í hyggju að skipa nýjan staðfestingaraðila, annað hvort að eigin frumkvæði eða vegna uppsagnar af hálfu staðfestingaraðila, skal sjóðurinn fara fram á það við veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem tillaga sjóðsins um skipun hins nýja staðfestingaraðila er lögð fyrir umboðsmenn kröfuhafa til samþykktar. Verði tillaga sjóðsins um staðfestingaraðila ekki samþykkt skal sjóðurinn, í samráði við veðgæsluaðila eftir því sem efni eru til, skipa annan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa, og skal þá veðgæsluaðili boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundur ekki þann staðfestingaraðila sem sjóðurinn hyggst skipa og ekki næst samkomulag milli sjóðsins annars vegar og umboðsmanna kröfuhafa hins vegar um annað, getur veðgæsluaðili f.h. umboðsmanna kröfuhafa sem fara með 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa í samræmi við það sem mælt er fyrir um í grein 8.4.
- 8.4 Hafi sjóðurinn ekki samið við nýjan staðfestingaraðila 14 dögum eftir að honum verður kunnugt um að staðfestingaraðili hyggst láta af störfum getur veðgæsluaðili, f.h. umboðsmanna kröfuhafa sem ráða yfir 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa, og borið undir veðhafafund til samþykktar. Sjóðurinn skal þó ekki verða ábyrgur fyrir þóknun hins nýja staðfestingaraðila að svo miklu leyti sem samningur við hinn nýja staðfestingaraðila leiðir til þess að þóknun til staðfestingaraðila er orðin verulega hærri en þóknun upphaflegs staðfestingaraðila.

9. FULLNUSTA VEÐA

- 9.1 Hafi veðtryggð krafa verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veði í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins skal veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, vera heimilt að:
- (a) Láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. töl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
 - (b) Selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum. Skal hann þó ávallt leitast við að fá sem hæst verð fyrir hið veðsetta á þeim tíma sem það er selt.
 - (c) Leysa til sín hið veðsetta á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði.
- 9.2 Hafi „vanefndatilvik“, eins og það hugtak er skilgreint í seljandalánunum, átt sér stað sem ekki hefur verið bætt úr innan tilskilins frest, skal viðkomandi kröfuhöfum heimilt að fella viðkomandi veðtryggðar kröfur í gjalddaga og leita fullnustu í viðkomandi seljandalánunum.
- 9.3 Leysi veðgæsluaðili hið veðsetta til sín, f.h. kröfuhafa, fylgja hinu veðsetta öll þau veðréttindi og tryggingar sem sett hafa verið til tryggingar greiðslu af hálfu útgefanda á skuldum sínum samkvæmt seljandalánunum. Þá fyrst eftir að gengið hefur verið að veðrétti yfir seljandalánunum skal veðgæsluaðila, f.h. kröfuhafa, heimilt að gera kröfu á grundvelli sjálfskuldarábyrgðarinnar.
- 9.4 Veðgæsluaðili skal ávallt haga fullnustuaðgerðum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og með hagsmuni kröfuhafa að leiðarljósi. Þá skal veðgæsluaðili sinna fullnustuaðgerðum innan eðlilegra tímamarka.

10. RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS

- 10.1 Komi til fullnustu veða skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttækur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

11. SKILYRÐISLAUS RÉTTINDI

- 11.1 Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt samkvæmt Heimstaden veðsamningnum og þau réttindi sem honum eru fengin á grundvelli hans, eru skilyrðislaus og verða aðeins afturkölluð í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

12. TAKMARKANIR Á HEIMILDUM SJÓÐSINS

- 12.1 Sjóðnum skal vera óheimilt að framselja réttindi sín eða skyldur samkvæmt Heimstaden veðsamningnum nema fyrir liggja skriflegt samþykki veðgæsluaðila.
- 12.2 Sjóðnum skal óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema skv. ákvæðum Heimstaden veðsamningsins og eftir því sem við á, með samþykki veðgæsluaðila.

13. TILKYNNINGAR

- 13.1 Öll samskipti og allar tilkynningar skulu sendar í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

14. GILDISTÍMI OG VEÐBANDSLAUSN

- 14.1 Hið veðsetta skal standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til að þær hafa allar verið greiddar að fullu með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.
- 14.2 Þegar hinar veðtryggðu kröfur hafa verið greiddar að fullu, skv. framangreindu, skal veðgæsluaðili, að beiðni og á kostnað útgefanda, gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til að fella niður þau veð sem veitt hafa verið á grundvelli Heimstaden veðsamningsins.
- 14.3 Hafi uppgjör samkvæmt tilboðinu ekki átt sér stað fyrir 30. júlí 2021, fellur Heimstaden veðsamningurinn sjálfkrafa úr gildi á þeim degi og skulu þá skuldbindingar allra aðila að Heimstaden veðsamningnum falla niður og réttaráhrif hans skulu vera þau sömu og ef Heimstaden veðsamningurinn hefði aldrei verið gerður.

15. LÖG OG VARNARÞING

- 15.1 Um Heimstaden veðsamninginn gilda íslensk lög.
- 15.2 Rísi mál út af Heimstaden veðsamningnum, skulu aðilar leitast við að leysa ágreining með samkomulagi sín á milli, en náist ekki að leysa úr ágreiningi með samkomulagi skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

16. ANNAÐ

- 16.1 Allar breytingar sem gerðar eru á Heimstaden veðsamningnum skulu vera skriflegar og samþykktar af sjóðnum og veðgæsluaðila, að fengnu samþykki veðhafafundar skv. veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.
- 16.2 Samningur þessi er gerður í tveimur eintökum og heldur sjóðurinn einu eintaki og veðgæsluaðili heldur einu eintaki. Heimstaden veðsamningurinn skal birtur á heimasíðu sjóðsins til upplýsingar fyrir kröfuhafa.
- 16.3 Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar Heimstaden veðsamninginn.

[undirritunarsíða fylgir]

Reykjavík 12. júlí 2021

F.h A/F HEIM slhf.

F.h. LEX ehf., sem veðgæsluaðili

—
Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd sjóðsins ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir sjóðsins til að skuldbinda sjóðinn.

—
Sá sem undirritar samkomulag þetta fyrir hönd veðgæsluaðila ábyrgist og staðfestir að hann hafi heimild í samræmi við lög og reglur og samþykktir félagsins til að skuldbinda veðgæsluaðila.

Vottar að rétttri dags. og undirritun:

FYLGISKJAL I.

FORM AÐ TILKYNNINGU UM VEÐSETNINGU SELJANDALÁNA

Heimstaden ehf.
Lágmúla 8,
108 Reykjavík

Reykjavík, 12. júlí 2021

Varðar: Veðsetningu fjárkröfu

Vísað er til tveggja samninga um seljandalán, dags. 12. júlí 2021, á milli Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík („**lántaki**“) og A/F HEIM slhf., kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („**lánveitandi**“), annar að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 4.814.469.913 en hinn að upphaflegri höfuðstólsfjárhæð kr. 6.223.862.700 (saman nefnt „**seljandalánin**“).

Það tilkynnist hér með að með veðsamningi, dags. 12. júlí 2021, við LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík („**veðgæsluaðili**“), í hlutverki sínu sem veðgæsluaðili f.h. og í umboði tiltekinna kröfuhafa lánveitanda, hefur lánveitandi veðsett seljandalánin, þ.m.t. allar fjárkröfur á hendur lántaka á grundvelli seljandalánanna.

Veðsetningin felur í sér að verði gengið að veðréttindunum, mun veðgæsluaðili, f.h. tiltekinna kröfuhafa lánveitanda, taka við öllum réttindum og skyldum lánveitanda samkvæmt seljandalánunum, sjálfskuldarábyrgðinni og þeim tryggingarbréfum og veðsamningnum sem standa seljandalánunum til tryggingar.

Samkvæmt seljandalánunum ber lántaka að inna allar greiðslur af hendi með millifærslum inn á reikning nr. 0565-26-143020 hjá T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri og losnar lántaki ekki undan greiðsluskyldu sinni samkvæmt seljandalánunum nema greiðslur séu inntar af hendi inn á fyrrgreindan reikning með þeim fyrirmælum að T Plús hf. greiði allar slíkar greiðslur inn á vörslureikning lánveitanda hjá T Plús hf. Lánveitanda er óheimilt, nema með samþykki veðgæsluaðila, að breyta fyrrgreindu greiðslufyrirkomulagi. Ef gengið verður að fyrrgreindum veðrétti yfir seljandalánunum, er veðgæsluaðila heimilt að mæla fyrir um annað greiðslufyrirkomulag og skal þá lántaka skylt að fara eftir slíkum fyrirmælum, enda feli þau ekki í sér auknar skyldur lántaka.

Þess er óskað að afrit af bréfi þessu sé undirritað af hálfu lántaka til viðurkenningar á því að hafa móttengið tilkynningu þessa og fallist á efni hennar.

Virðingarfyllst,

f.h. A/F HEIM slhf.

Undirritaður, f.h. Heimstaden ehf., staðfestir með undirritun sinni hér að neðan að hafa móttengið tilkynningu um veðsetningu seljandalánanna og gerir engar athugasemdir við hana. Jafnframt staðfestir lántaki að tilkynningin sé fullnægjandi tilkynning um veðsetninguna, sbr. 46. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Lántaki er jafnframt samþykktur því að hann losni ekki undan greiðsluskyldu sinni samkvæmt seljandalánunum nema greiðslur séu inntar af hendi inn á reikning nr. 0565-26-143020 hjá T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri með þeim fyrirmælum að T Plús hf. greiði allar slíkar greiðslur inn á vörslureikning lánveitanda hjá T Plús hf., enda fái lántaki ekki fyrirmæli um annað frá lánveitanda (ásamt staðfestingu veðgæsluaðila á samþykki af hans hálfu) eða, í kjölfar fullnustu veðsins, á þann reikning sem veðgæsluaðili tilgreinir. Loks staðfestir lántaki að fái hann tilkynningu frá veðgæsluaðila um að gengið hafi verið að veðrétti yfir seljandalánunum, þá skuli veðgæsluaðili, f.h. veðhafanna, njóta allra sömu réttinda og lánveitandi nýtur samkvæmt seljandalánunum og undirliggjandi tryggingar- og veðskjölum.

f.h. Heimstaden ehf.