



Heimar hf.

## Grunnlýsing

### vegna 120.000.000.000 króna útgáfuramma

Heimar hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, Kópavogi (hér eftir „Útgefandi” og „Heimar”) mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt þessum 120.000.000.000 króna útgáfuramma (hér eftir „útgáfuramminn”) í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og víxlar sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

Samanlagt nafnverð allra útgefinna og útistandandi skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum verður ekki umfram 120.000.000.000 króna, eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum, nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1,101 Reykjavík (hér eftir einnig „Fjármálaeftirlitið”), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest þessa grunnlýsingu (hér eftir „grunnlýsingin”) sem dagsett er 30.júlí 2024. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem grunnlýsingin varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sótt verður um að tekin verða til viðskipta á skipulegum markaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021 (hér eftir „lög um markaði fyrir fjármálagerninga”). Útgefandi kann að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga, innan tólf mánaða frá dagsetningu grunnlýsingarinnar.

Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem ekki verður sótt um að teknir verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjárfesting í skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum felur í sér áhættu. Fjárfestum er bent á að kynna sér grunnlýsinguna í heild sinni og sérstaklega umfjöllun um áhættuþætti í grunnlýsingunni, sem getur átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjölum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala (eins og hann er skilgreindur í skilmálum skuldaskjalanna), og ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar, koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/skuldabrefautgafa/> og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til viðskipta á skipulegum markaði fyrir verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu og afrit þeirra birt hjá viðkomandi skipulegum markaði.

Grunnlýsingunni skal ekki dreifa á nokkurn hátt, þ.m.t. senda í pósti til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða, annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari má m.a. ekki dreifa á nokkurn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á grunnlýsingunni til þriðja aðila.

Útgefandi kann að gefa út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í grunnlýsingunni. Í þeim tilvikum mun útgefandi gefa út viðauka við grunnlýsinguna þar sem fram koma skilmálar og skilyrði slíkrar útgáfu.



Umsjónaraðili er Íslandsbanki hf.

Dagsetning grunnlýsingarinnar er 30.júlí 2024

# EFNISYFIRLIT

|   |    |
|---|----|
| Efnisyfirlit.....   | 1  |
| Áhættuþættir.....   | 4  |
| A.    Áhætta tengd skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum .....          | 4  |
| <i>ÁHÆTTA SKULDASKJALA SEM GEFIN ERU ÚT UNDIR ÚTGÁFURAMMANUM</i> .....                | 4  |
| <i>ALMENN ÁHÆTTA TENGD FJÁRFESTINGU Í SKULDASKJÖLUM</i> .....                         | 10 |
| B.    Áhætta tengd útgefanda.....   | 12 |
| <i>ÁHÆTTA TENGD FJÁRMÖGNUN</i> .....  | 12 |
| <i>ÁHÆTTA TENGD LEIGUSAMNINGUM</i> .....  | 13 |
| <i>ÁHÆTTA TENGD EIGNASAFNINU</i> .....  | 15 |
| <i>REKSTRARÁHÆTTA</i> .....   | 16 |
| <i>MARKAÐSÁHÆTTA FÉLAGSINS</i> .....  | 20 |
| <i>YTRI ÁHÆTTUÞÆTTIR</i> .....  | 21 |
| Skilmálar skuldaskjalanna .....   | 22 |
| 1.    Skilgreiningar .....  | 22 |
| 2.    Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjalanna .....                   | 28 |
| 3.    Forgangs röðun skuldaskjalanna .....  | 29 |
| 3.1 <i>VEÐTRYGGÐ SKULDABRÉF</i> .....   | 29 |
| 3.2 <i>ÓVEÐTRYGGÐ SKULDASKJÖL</i> .....   | 29 |
| 4.    Vextir.....   | 29 |
| 4.1 <i>VEXTIR AF JAFNGREIÐSLUBRÉFUM</i> .....   | 29 |
| 4.2 <i>VEXTIR AF SKULDABRÉFUM MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM</i> .....                         | 30 |
| 4.3 <i>VEXTIR AF SKULDABRÉFUM MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI</i> .....             | 30 |
| 4.4 <i>VEXTIR AF SKULDABRÉFUM MEÐ FASTA VEXTI</i> .....                               | 30 |
| 4.5 <i>VEXTIR AF SKULDABRÉFUM MEÐ BREYTILEGA VEXTI</i> .....                          | 31 |
| 4.6 <i>ÁFALLNIR VEXTIR</i> .....  | 31 |
| 4.7 <i>VIÐSKIPTADAGUR, VIÐSKIPTADAGAREGLA OG DAGAREGLA</i> .....                      | 32 |
| 4.8 <i>ÁLAG Á VEXTI</i> .....   | 33 |
| 4.9 <i>VÍXLAR</i> .....   | 33 |
| 5.    Greiðslur.....  | 33 |
| 5.1 <i>ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM GREIÐSLUR</i> .....                              | 33 |
| 5.2 <i>GREIÐSLUR AF JAFNGREIÐSLUBRÉFUM OG SKULDABRÉFUM MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM</i> .... | 34 |
| 5.3 <i>GREIÐSLUR AF SKULDABRÉFUM MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI</i> .....          | 36 |
| 5.4 <i>GREIÐSLUR VÍXLA</i> .....  | 37 |
| 6.    Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum.....                      | 37 |
| 6.1 <i>UPPGREIÐSLUHEIMILD AÐ VALI ÚTGEFANDA (KAUPRÉTTUR ÚTGEFANDA)</i> .....          | 37 |
| 6.2 <i>KAUP Á SKULDASKJÖLUM</i> .....   | 37 |
| 6.3 <i>ÓGILDING</i> .....   | 37 |
| 7.    Skattar.....  | 37 |
| 8.    Fyrning .....   | 37 |
| 9.    Upplýsingakvaðir .....  | 38 |
| 9.1 <i>UPPLÝSINGAKVAÐIR GAGNVART UMBOÐSMANNI KRÖFUHAFNA</i> .....                     | 38 |
| 9.2 <i>UPPLÝSINGAKVAÐIR GAGNVART STAÐFESTINGARADILA</i> .....                         | 38 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 10.  | Almennar kvaðir .....   | 38 |
| 11.  | Fjárhagsleg skilyrði .....  | 39 |
| 12.  | Yfirlýsingar .....  | 40 |
| 13.  | Vanefndartilvik .....   | 40 |
| 14.  | Gjaldfelling .....  | 41 |
| 15.  | Almenna tryggingarfyrirkomulagið .....                              | 42 |
| 15.1 | ALMENNT .....   | 42 |
| 15.2 | SKILGREININGAR Í TENGLUM VIÐ ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ ..... | 43 |
| 15.3 | VEÐSAMNINGUR-TRYGGINGARBRÉF .....                                   | 45 |
| 15.4 | VEÐHAFASAMKOMULAG .....   | 46 |
| 15.5 | UMBOÐSSAMNINGUR .....   | 49 |
| 15.6 | SAMNINGUR VIÐ STAÐFESTINGARADILA .....                              | 51 |
| 16.  | Sértækt tryggingarfyrirkomulag .....                                | 53 |
| 16.1 | ALMENNT .....   | 53 |
| 17.  | Óveðtryggð skuldaskjöl .....  | 55 |
| 17.1 | ALMENNT .....   | 55 |
| 18.  | Upplýsingaöflun .....   | 55 |
| 19.  | Græn skuldaskjöl .....  | 55 |
| 20.  | Lög og varnarþing .....   | 56 |
|      | Viðeigandi endanlegir skilmálar .....                               | 57 |
|      | Hluti A – Samningsskilmálar .....                                   | 57 |
|      | Hluti B – Aðrar upplýsingar .....                                   | 66 |
|      | Upplýsingar um útgefandann .....                                    | 68 |
|      | Útgefandi .....   | 68 |
|      | Fjárhagsdagatal .....   | 69 |
|      | Ágrip af sögu .....   | 69 |
|      | Skipulag samstæðunnar .....   | 69 |
|      | DÓTTURFÉLÖG HEIMA .....   | 69 |
|      | Stefna og stefnumótun .....   | 70 |
|      | FJÁRFESTINGARSTEFNA .....   | 71 |
|      | STARFSEMI Í MÓÐURFÉLAGINU .....                                     | 74 |
|      | DÓTTURFÉLÖG .....   | 74 |
|      | FASTEIGNASAFNIÐ .....   | 75 |
|      | FJÁRFESTINGAR .....   | 81 |
|      | FASTEIGNAMARKAÐURINN .....  | 81 |
|      | STARFSMENN .....  | 82 |
|      | Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur .....                         | 82 |
|      | STJÓRNARHÆTTIR .....  | 82 |
|      | STJÓRN OG STJÓRNENDUR .....   | 82 |
|      | Hluthafar .....   | 85 |

|   |    |
|---|----|
| Afkomuspá .....   | 87 |
| Mikilvægar upplýsingar.....                                       | 88 |
| Um útgáfurammann.....   | 88 |
| Heimild .....   | 88 |
| Stærð útgáfurammans .....   | 88 |
| taka til viðskipta.....   | 88 |
| Viðaukar við grunnlýsinguna .....                                 | 89 |
| Birting upplýsinga .....  | 89 |
| Gildistími og aðgengi að grunnlýsingu.....                        | 90 |
| Skjöl felld inn með tilvísun.....                                 | 90 |
| Skjöl til sýnis .....   | 90 |
| Upplýsingar frá þriðja aðila .....                                | 91 |
| Ráðgjafar .....   | 91 |
| Endurskoðandi Útgefanda .....                                     | 91 |
| Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda ..... | 93 |
| Skilgreiningar .....  | 94 |

## ÁHÆTTUÞÆTTIR

Eftirfarandi eru upplýsingar um þá áhættuþætti sem áhrif geta haft á getu Heima til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Einnig er fjallað um þá áhættuþætti sem Heimur er kunnugt um og skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim. Hér eftir eru skuldaskjöl nefnd sem samheiti yfir skuldabréf, víxla og lánaskjöl, sem gefin eru út eða kunna að verða gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og til eru ýmsar aðferðir við að flokka þá. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin geta falist í einum tímabundnum atburði eða langvinnum áhrifum eins eða fleiri áhættuþátta. Flestir áhættuþættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tímum ekki einhlít og innbyrðis tengsl þeirra flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á útgefandann og skuldaskjöl útgefin af honum undir útgáfurammanum.

Ekki er hægt að segja með vissu að eftirfarandi umfjöllun taki á öllum áhættuþáttum sem gætu haft áhrif á útgefandann og skuldaskjöl gefin út undir útgáfurammanum þar sem áhættuþættir sem eru álitnir óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Einnig geta komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta fer eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á útgefandann eða skuldaskjöl gefin út undir útgáfurammanum þar sem fyrst eru taldir upp alvarlegustu áhættuþættirnir að mati Heima. Umfjöllun um áhættuþætti Heima er skipt upp í tvo megin hluta:

- a) Áhættuþættir sem skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim.
- b) Áhættuþættir sem eiga við um útgefandann þ.m.t. vegna starfsemi hans og getu útgefandans til þess að uppfylla skuldbindingar sínar vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum.

### A. ÁHÆTTA TENGD SKULDASKJÖLUM SEM GEFIN ERU ÚT UNDIR ÚTGÁFURAMMANUM

#### Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum

Útgefandi getur gefið út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem eru með mismunandi eiginleika. Í eftirfarandi umfjöllun um áhættu skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum er lýsing á mikilvægustu áhættuþáttum skuldaskjala sem er öllum flokkum sameiginleg, auk þess sem fjallað er um áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um skuldaskjöl sem heimilt er að gefa út undir útgáfurammanum undir almennu tryggingarfyrirkomulagi, sértæku tryggingarfyrirkomulagi og óveðtryggð skuldaskjöl.

#### *Markaðsáhætta*

Markaðsáhætta skuldaskjalanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldaskjala, þ.e. að verð skuldaskjala sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldaskjala sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa markaðarins hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna.

### **Vaxtaáhætta**

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfesting í skuldabréfum með föstum vöxtum felur í sér hættu á því að vextir sem fjárfestar fá greidda af viðkomandi skuldabréfi séu lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu.

### **Verðtryggingaráhætta**

Skuldabréf sem gefin verða út undir útgáfurammanum kunna að vera verðtryggð miðað við vísitölu sem er tilgreind í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldabréfaflokks. Verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldabréfanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, þegar um vaxtagreiðslubréf er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir. Ekki skal líta á sögulega þróun viðkomandi vísitölu sem vísbendingu um þróun hennar í framtíðinni.

### **Gjaldeyrisáhætta**

Öll lán og nær allar tekjur félagsins eru í íslenskum krónum í dag. Skuldabréf sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Greiðslur afborgana og vaxta yrðu þá einnig í erlendri mynt. Gjaldeyrisáhætta fylgir að jafnaði fjárfestingum í fjármálagerningum sem eru skráðir í annarri mynt. Gengi einstakra gjaldmiðla getur sveiflast verulega vegna ástands og breytinga á viðkomandi myntsvæði s.s. vegna verðbólgu og breytinga á vaxtastigi auk efnahags- og stjórnmálalegra áhrifa. Lántökur í erlendri mynt kunna einnig að skapa ójafnvægi á milli tekna félagsins og stöðu erlendra lána hverju sinni.

### **Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður**

Seljanleikaáhætta skuldaskjalanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldaskjölin á eftirmarkaði á þeim tíma, í því magni og/eða á því verði sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk af þessum orsökum sem veldur því að töluverður munur getur verið á kaup- og sölugengi. Ekki er víst að skilvirkur eftirmarkaður myndist með skuldaskjölin þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfaeftirmarkaði. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það í fréttakerfi Nasdaq Iceland hf. og á vefsíðu Heima, <https://www.heimar.is/fjarfestar/adrar-upplýsingar/kauphallartilkygningar/>.<sup>1</sup> Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

### **Mótaðilaáhætta**

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Til viðbótar við mat á áhættu útgefandans verða fjárfestar einnig að skoða skilmála viðkomandi flokks skuldaskjala undir útgáfurammanum sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega það tryggingarfyrirkomulag sem um flokkinn gildir. Mótaðilaáhætta fjárfesta getur verið mismunandi á milli flokka eftir því hvaða skilmálar gilda um viðkomandi flokka og þá sérstaklega hvaða tryggingarfyrirkomulag gildir um þá. Fram kemur í endanlegum skilmálum hvaða tryggingarfyrirkomulag gildir um viðkomandi flokk skuldaskjala. Umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið, sértækt tryggingarfyrirkomulag og óveðtryggðar útgáfur ásamt umfjöllun um sérstaka áhættu við hvert fyrirkomulag um sig er að finna í köflum hér á eftir (*Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru*

---

<sup>1</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

*veðtryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi, Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum).*

### **Uppgjörsáhætta**

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að mótaðili í viðskiptum með skuldaskjölin á eftirmarkaði standi ekki við skuldbindingar sínar, þ.e. að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er þar sem mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki verðbréfin á réttum tíma.

### **Endurgreiðsluáhætta**

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjölin á fyrirfram ákveðnum gjalddögum og fjármagnar endurgreiðsluna með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda samkvæmt skuldaskjölunum er bein og óskilyrt og nýtur annað hvort tryggingar í veðandlagi sem er tilgreint í viðeigandi tryggingarbréfi eða er ótryggð. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga.

Stýring á lausafjáráhættu útgefanda felst meðal annars í greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og að viðhafa verklagsreglur sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

### **Uppgreiðsluáhætta**

Skuldabréf sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda, sem heimilar útgefandanum að greiða viðkomandi skuldabréf upp hraðar eða að fullu fyrir lokagjalddaga. Ef skuldabréfin eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfunum geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Búast má við að útgefandi nýti sér frekar uppgreiðsluheimild eða kauprétt þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldabréfaflokki. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun og á uppgreiðanlegu skuldabréfunum vilji þeir endurfjárfesta andvirði uppgreiðslunnar. Til viðbótar við uppgreiðsluáhættu verða fjárfestar því að gera ráð fyrir endurfjárfestingaráhættu ef skuldabréfin eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda.

### **Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu**

*Áhætta vegna veðandlagsins:* Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum sem eru tryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu hefur útgefandi veitt veð í eignum sem saman mynda veðandlag. Þær eignir sem geta myndað veðandlagið eru fasteignir í eigu útgefanda eða dótturfélaga útgefanda, innstæður á bankareikningum og verðbréf á VS-reikningum. Útgefandi hefur heimild til þess að gera breytingar á veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum án þess að leita samþykkis eigenda skuldaskjalanna.

Útgefandi hefur heimild til útskiptingar veðsettra eigna og brottnámi eigna úr veðböndum gegn því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 75% við breytinguna. Það felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við nýtingu heimildar til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins.

Útgefandi hefur einnig heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru veðtryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, án samþykkis eigenda skuldaskjalanna, að því gefnu að lánaþekja fari ekki umfram 65%. Slík skuldaskjöl eru jafnréttá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum með veði undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

Komi til þess að útgefandi nýti sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjalanna sem tryggð eru undir hinu almenna tryggingarfyrirkomulagi né veðhlutfall þeirra skulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra

marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna. Fjárhagslegir skilmálar skuldaskjala sem eru tryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu eru prófaðir á prófunardögum sem eru tvisvar á ári. Ekki er hægt að útiloka að til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

*Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila:* Gerðir hafa verið samningar við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluaðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og veðhafa gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningi í óbreyttri mynd.

*Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir:* Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði og kvaðir vegna skuldaskjala með sömu tryggingarvernd, sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða almennar kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi eitthvert þessara skilyrða geta kröfuhafar á kröfuhafafundi ákveðið að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

*Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi:* Gjaldfelling skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu er háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi. Kröfuhafar eiga því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Gjaldfelling er almennt háð samþykki meira en 1/3 kröfuhafa miðað við fjárhæð á kröfuhafafundi, með þeirri undantekningu að meira en 1/10 atkvæða þarf til gjaldfellingar vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls og vaxta.

*Fullnusta er háð ákvörðun á veðhafafundi:* Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Fullnusta veða er háð samþykki 2/3 kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi. Kröfuhafar standa því frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur getur ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndartilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og sex mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi flokks skuldaskjala. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

*Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa:* Breytingar á skilmálum flokka skuldaskjala sem eru tryggðir samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eru háðar samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa. Kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta því þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and lose):* Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.



### ***Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi***

*Áhætta vegna veðandlagsins:* Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum sem eru tryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi hefur útgefandi veitt veð í eignum sem saman mynda veðandlag. Þær eignir sem geta myndað veðandlagið eru tilgreindar fasteignir, innstæður á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu.

Til staðar kunna að vera heimildir til útskiptingar veðsettra eigna og brotnáms eigna úr veðböndum gegn því skilyrði að fjárhagsleg skilyrði sértæks tryggingarfyrirkomulags séu ekki brotin. Slíkar heimildir fela í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við nýtingu heimildar til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins.

Útgefandi kann að hafa heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru veðtryggð undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi, án samþykkis eigenda skuldaskjalanna, að því gefnu að fjárhagsleg skilyrði sértæks tryggingarfyrirkomulags séu ekki brotin. Slík skuldaskjöl yrðu jafnréttá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfuráðgjafi með veði undir sértæka tryggingarfyrirkomulaginu.

Komi til þess að útgefandi nýti sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjalanna sem tryggð eru undir sértæka tryggingarfyrirkomulaginu né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna.

*Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluáðila:* Gerðir eru samningar við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluáðila vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluáðila er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna kröfuhafa og veðhafa gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja áðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að fyrri samningum í óbreyttri mynd.

*Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir:* Útgefandi kann að samþykkja fjárhagsleg skilyrði og kvaðir vegna skuldaskjala með sömu tryggingarvernd og samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða almennar kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluáðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi eitthvert þessara skilyrða geta kröfuhafar ákveðið á kröfuhafafundi að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

*Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi:* Gjaldfelling skuldabréfa með tryggingu í sértæku tryggingarfyrirkomulagi er háð samþykki þess hlutfalls kröfuhafa á fundi kröfuhafa sem fram kemur í umboðssamningi. Kröfuhafar eiga því ekki einhliða rétt til að gjaldfella kröfur sínar.

*Fullnusta háð ákvörðun á veðhafafundi:* Hvers konar fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag. Fullnusta veða er háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Skuldabréfaeigendur standa því frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á kröfuhafafundi ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur gæti ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu gæti umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluáðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi flokks skuldaskjala. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu

viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

*Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa:* Breytingar á skilmálum flokks skuldaskjala sem er tryggður með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi eru háðar samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa sem fram kemur í umboðssamningi. Kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta því þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and lose):* Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

### ***Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum***

*Staða í kröfuröð:* Kröfur fjárfesta á hendur útgefanda vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum njóta ekki sérstakra tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa aftar veðtryggðum kröfum í veðröð komi til gjaldþrots eða slita.

*Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa:* Gerður er samningur við umboðsmann kröfuhafa vegna allra flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum. Umboðsmanni er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda og öðrum kröfuhöfum. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að fyrri samningi í óbreyttri mynd.

*Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir:* Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti eitthvert hinna sérstöku skilyrða og tilkynni ekki umboðsmanni eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr atvikum sem ollu brotinu. Vanefni útgefandi fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir er kröfuhöfum heimilt að gjaldfella skuldaskjölin með tilskyldum atkvæðafjölda í samræmi við það sem fram kemur í samningi við umboðsmann kröfuhafa, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

*Gjaldfellingarheimildir:* Sú hætta er fyrir hendi að eigendur óveðtryggðra skuldaskjala hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna eins og kveðið er á um í umboðssamningi.

*Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa:* Breytingar á skilmálum skuldaskjala geta verið háðar samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa. Ekki er því víst að breytingar sem kröfuhafi veitir samþykki sitt fyrir nái fram að ganga og kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þurft að fella sig við breytingar hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and lose):* Í þeim tilvikum þar sem ákvarðanir varðandi skuldaskjölin eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

### **Sérstök áhætta tengd grænum skuldaskjölum**

Græn skuldaskjöl eru hvers kyns skuldaskjöl þar sem andvirði þeirra er eingöngu nýtt í samræmi við umgjörð útgefanda um græna fjármögnun (e. *Green Financing Framework*) eins og hún er á hverjum tíma. Umgjörð útgefanda um græna fjármögnun getur tekið breytingum á líftíma skuldaskjalanna en breytingar á umgjörð útgefanda um græna fjármögnun hafa ekki áhrif á áður útgefin skuldaskjöl heldur eiga eingöngu við skuldaskjöl sem gefin eru út eftir slíkar breytingar. Fyrirgreindar breytingar veita ekki eigendum skuldaskjala gjaldfellingarheimild eða önnur réttindi né teljast vanefndatilvik, jafnvel þótt skuldaskjölin flokkist ekki sem græn eftir breytingar.

Fjárfestum er bent á að veita því sérstaka athygli í endanlegum skilmálum hvernig nýtingu fjármuna verður háttáð en þeim ber að leggja sjálfstætt mat á mikilvægi slíkra upplýsinga fyrir fjárfestingu í skuldaskjölunum ásamt því að framkvæma aðrar athuganir sem viðkomandi fjárfestir telur nauðsynlegar.

Auk framangreinds er áréttað að við undirritun á þessari grunnlýsingu hefur ekki verið lögfest skýr skilgreining (hvorki í lögum, reglugerðum eða með öðrum hætti) sem ákvarðar hvað teljist „grænt“ eða hvaða eiginleikar þurfa að vera til staðar til þess að tiltekið verkefni eða tiltekin eign teljist „græn“. Sú skilgreining og markaðsframkvæmd sem til staðar er í dag byggist á grænum viðmiðunarreglum International Capital Markets Association (ICMA) 2021 (e. *Green Bond Principles*) og kann sú skilgreining og markaðsframkvæmd að þróast og taka breytingum á líftíma skuldaskjalanna. Þar af leiðandi, er enga tryggingu hægt að veita fjárfestum fyrir því að umgjörðin muni, út líftíma skuldaskjalanna, uppfylla gildandi viðmið á hverjum tíma um að vera „græn“ eða aðra sambærilega mælikvarða. Í „Green Financing Framework“ sem finna má á heimasíðu Heima, [Græn fjármögnun - Heimar](#) og hefur verið vottuð af óháðum aðila, CICERO Shades of Green, er skilyrðum og lykilmælikvörðum (e.KPI's) grænna útgáfa Heima lýst m.a. þeim skilyrðum sem græn fjármögnun skal uppfylla og hvaða upplýsingagjöf Heimar hefur skuldbindið sig til að gefa út í tengslum við þau skilyrði. Upplýsingagjöf Heima felst í skýrslum sem birtar eru á heimasíðu félagsins í kjölfar ársuppgjörs og sex mánaða uppgjörs þar sem upplýsingar um undirliggjandi veðandlag og fjárhæð grænnar fjármögnunar kemur fram. Þá getur útgefandi ekki veitt ábyrgð fyrir því að álit eða vottun sem þriðji aðili kann að gefa út í tengslum við útgáfu á grænum skuldaskjölum sé viðeigandi eða fullnægjandi. Ef við á, ber fjárfestum að leggja sjálfstætt mat á álit eða vottanir þriðja aðila og þær upplýsingar sem þar kunna koma fram.

Engin trygging er veitt fyrir því að eignir, sem við útgáfu skuldaskjalanna munu teljast „grænar“ verði það út líftíma skuldaskjalanna, s.s. ef viðeigandi vottanir eru ekki endurnýjaðar, þær felldar úr gildi eða af öðrum ástæðum. Slíkar aðstæður teljast ekki vanefndatilvik samkvæmt skuldaskjölunum og veita ekki heimild til gjaldfellingar.

Breyting á umgjörð um græna fjármögnun á líftíma skuldaskjalanna, og/eða afturköllun álits eða vottunar og/eða ef álitid/vottunin fellur úr gildi eða kveður á um að útgefandi uppfylli ekki, að hluta eða öllu leyti, þau atriði sem álitid eða vottunin varðar, telst ekki vanefndatilvik samkvæmt skuldaskjölunum og veitir ekki heimild til gjaldfellingar, en kann að hafa neikvæð áhrif á virði grænna skuldaskjala og/eða leiða til neikvæðra afleiðinga fyrir fjárfesta.

### **Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum**

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Skuldaskjöl standa framar í kröfuröðinni en t.d. hlutabréf, en þrátt fyrir það geta fjárfestar tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í heild eða að hluta.

Skuldaskjöl bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldaskjala sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um

fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldaskjölum.

Auk markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldaskjölum í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldaskjölum sem tengjast skilmálum og réttindum útgefanda skuldaskjala, s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu eigenda skuldaskjala gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjölum reynist arðsöm og aukin útgefandaáhætta fylgir því að fjárfesta eingöngu í skuldaskjölum útgefnum af einum útgefanda. Fjárfestum er bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjölum. Þá er engu tryggingu hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjölum uppfylli væntingar fjárfesta eða kröfur sem fjárfesting ber að uppfylla samkvæmt fjárfestingarstefnu viðkomandi fjárfestis, lögum, innri reglum eða umboðum sem fjárfestum bera að fylgja. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér grunnlýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum sem útgefin eru undir útgáfurammanum.

### ***Breytingar á lögum og reglum***

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög. Úrskurðir dómstóla, laga- og reglugerðarbreytingar ásamt breytingum á stjórnisýslufrákvæmd geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna. Útgefandi skuldaskjalanna getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldaskjalanna eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldaskjalanna og virði.

### ***Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði***

Skuldaskjölin eru verðbréf í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Skuldaskjölin verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Um útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum handhafa þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að.

Hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. (í grunnlýsingu þessari nefnt „**Nasdaq Iceland**“), sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Um útgefandann gilda því ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og gildistöku reglugerða Evrópusambandsins í tengslum við markaðssvik og reglur nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Einnig gilda um útgefandann reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma. Útgefandi skuldaskjala kann að óska eftir því að flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Fyrirgreind lög, reglur og reglugerðir munu þá einnig gilda um flokka skuldaskjala sem teknir verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjárfestum er bent á að um viðskipti þeirra með skuldaskjöl sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eða óskað hefur verið eftir að tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, gilda lög um markaði fyrir fjármálagerninga.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta haft neikvæð fjárhagsleg og ímyndarleg áhrif á útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum.

## **B. ÁHÆTTA TENGD ÚTGEFANDA**

Heimar búa við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Mikilvægustu áhættuþættir Heima eru áhætta tengd eignasafninu og leigusamningum, rekstraráhætta, fjármögnunaráhætta og markaðsáhætta. Auk þess búa Heimar við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og allt umhverfi þess.

Stjórn Heima ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með stýringu á áhættu félagsins. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stýring áhættu er hluti af rekstri Heima og er henni ætlað að stuðla að því að félagið nái settum markmiðum. Stjórn Heima hefur samþykkt áhættustefnu fyrir Heima sem birt er á vefsíðu félagsins, <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/kw2cvb2r/%C3%A1haettustefna-heimar-hf-20062024-undirritu%C3%B0.pdf>

### **Áhætta tengd fjármögnun**

#### ***Endurfjármögnunaráhætta***

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru að stærstum hluta langtímalán en lokagjald dagar eru á árunum 2025-2050. Uppgreiðsluheimild er í flestum lánasamningum félagsins. Áhætta varðandi endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántökum. Bæði er til staðar hætta á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig hætta á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

#### ***Lausafjárahætta***

Lausafjárahætta felst í því að Heimar geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Heimar fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur verklagsreglur sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur samið við bankastofnanir um aðgengi að rekstrarlánalínum til að mæta lausafjárþörf félagsins.

#### ***Kvaðir vegna fjármögnunar***

Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem Heimar eða dótturfélag Heima eru skuldarar innihalda ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þessum kvöðum og skuldbindingum geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og skuldaskjala og eftir atvikum annarra lána Heima eða dótturfélaga Heima. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeim gengið að þeim veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi lána-, skuldaskjala og viðeigandi tryggingarbréfa. Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem Heimar eða dótturfélag Heima eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum Heima eða dótturfélaga.

Flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum geta verið tryggðir með veði samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi, sértæku tryggingarfyrirkomulagi eða óveðtryggðir samanber umfjöllun í skilmálum 15, 16 og 17 og umfjöllun um sérstaka áhættu vegna skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sértæku tryggingarfyrirkomulagi og vegna óveðtryggðra skuldaskjala, hér að framan. Fjárhagslegir skilmálar og kvaðir vegna hvers tryggingarfyrirkomulags koma fram í framangreindum köflum og

eftir atvikum í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Þar að auki hafa Heimar skuldbundið sig til þess að hlíta eftirfarandi fjárhagslegu skilyrði sem tekur mið af efnahag samstæðunnar vegna allra skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

***Eiginfjárvöð: Eiginfjárhlutfall samstæðunnar skal á hverjum tíma vera 25% eða hærra.***

Prófunardagar annarra fjárhagslegra kvaða eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Ef Heimar standast ekki fjárhagslegar kvaðir á prófunardögum hefur félagið frest til úrbóta sem reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er 35 dagar nema ef um greiðslufall er að ræða þá er hann 15 dagar. Geta Heimar ekki gert viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella í heild sinni öll skuldaskjöl tiltekins flokks skuldaskjala.

#### ***Veðsetning fasteigna í eigu félagsins***

Heimar hafa veitt kröfuhöfum sínum veð í stórum hluta fasteigna félagsins. Undir ákvæðum viðkomandi skuldaskjala hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála skuldaskjalanna. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almennu tryggingarfyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið í skilmála 15. Verði gefin út skuldabréf undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í skilmála 16 er einnig mögulegt að tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum félagsins.

## **Áhætta tengd leigusamningum**

### ***Leigusamningar***

Leigusamningar Heima eru nær allir skriflegir, tímabundnir samningar. Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir eðli húsnæðis og atvinnustarfsemi leigutaka. Algengt er að minni leigubil séu með þriggja til fimm ára leigutíma og stærri útleigurémi 5-20 ár. Samningsbundin leiga fylgir nær undantekningarlaust þróun vísitölu neysluverðs. Áhætta getur verið fólgin í löngum leigusamningum ef forsendur við gerð leigusamnings breytast á samningstíma sem ekki er unnt að breyta í langtíma leigusamningi.

Leigusamningar Heima eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og þar er skýrt tekið á réttindum og skyldum aðila. Ekki er hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Afleiðingarnar geta verið dráttur á leigugreiðslum til Heima eða að félagið gæti þurft að leita nýrra leigutaka í stað þeirra eldri áður en samningstímanum lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það kann að taka að finna nýja leigutaka og hvort leiga verði sambærileg, allt eftir ástandi á leigumarkaði fyrir atvinnuhúsnæði á hverjum tíma. Kostnaður getur einnig fylgt því að skipta um leigutaka, m.a. vegna viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Heimar geta því orðið fyrir fjárhagslegu tapi ef leigutakar standa ekki við gerða samninga. Við gerð nýrra leigusamninga er leigutaki almennt krafinn um framvísun tryggingar á skilvísnum leigugreiðslum nema rekstrarsaga eða eðli leigutaka, s.s. opinberir aðilar, gefi ekki ástæðu til þess. Getur tryggingin verið í formi bankaábyrgðar, persónulegra ábyrgða, geymslufjár eða sambærilegs. Fjárhæð tryggingar er að jafnaði þriggja til sex mánaða leiga. Fjárhæðin getur verið hærri ef um mikinn framkvæmdakostnað er að ræða í tengslum við leigusamning.

### ***Leigutakar***

Það er mikilvægt fyrir Heima að leigutakar félagsins geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Helstu vanefndir á leigusamningum eru vanefnd á leigugreiðslum eða öðrum greiðslum samkvæmt samningi, óheimil starfsemi í hinu leigða eða starfsemi án starfsleyfis eða annarra nauðsynlegra leyfa eða ekki í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, óuppfylltar viðhaldsskyldur, brot á umgengnis skyldum,

spjöll á húsnæði og fleira. Til þess að ná yfirráðum á ný yfir fasteign í eigu félagsins þar sem leigutaki hefur vanefnt leigusamning þarf félagið að leita atbeina dómstóla og sýslumanns. Slíkt ferli er bæði tímafrekt og kostnaðarsamt. Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar kemur það hins vegar ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignareiganda ef leigutaki bregst ekki við úrbótum og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir kostnaði sem af þeim stafar. Heimar leggja áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Reglulega er fylgst með stöðu leigutaka með tilliti til vanskila og lögð er áhersla á að bregðast hratt við um leið og vanskil verða. Þá eru framkvæmdar áreiðanleikakannanir á nýjum og núverandi leigutökum til að sporna við að viðskiptasambönd Heima og dótturfélaga, séu notuð í ólöglegum tilgangi er tengist peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Í skilmálum leigusamninga Heima er almennt ákvæði um aðgang Heima að upplýsingum um fjárhagslega stöðu leigutaka á meðan leigusamningur er í gildi. Þrátt fyrir þessar reglur er sú hætta fyrir hendi að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar og Heimar þurfi að leita að nýjum leigutökum með tilheyrandi tekjumissi og kostnaði við að afla nýrra leigutaka.

Áhætta getur skapast ef einn leigutaki eða tengdir aðilar fara að vega of þungt í heildarleigutekjum félagsins eða ákveðinni atvinnugrein. Getur það skapað fjárhagslega áhættu fyrir félagið ef sá leigutaki uppfyllir ekki leigusamninga ásamt því að mögulega veikja samningsstöðu félagsins gagnvart leigutaka.

Áföll hjá stórum leigutökum Heima eða mörgum smærri, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum, sem verða þess valdandi að leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar, geta haft neikvæð áhrif á afkomu Heima.

### ***Leiguverð***

Þróun markaðsleigu á atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur og afkomu félagsins. Fjölmargir þættir hafa áhrif á leiguverð atvinnuhúsnæðis s.s. framboð og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, byggingarkostnaður, kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að þróun leiguverðs á atvinnuhúsnæði sé ekki í samræmi við áætlanir félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leiguverð í nýjum leigusamningum Heima, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna. Lækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis lækkar verðmæti fasteigna félagsins, getur veikt samningsstöðu Heima gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins. Að sama skapi getur hækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna.

### ***Útleiga/ónýtt leigurými***

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnæði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnæðis og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnæði auk almennra efnahagslegra þátta.

## Áhætta tengd eignasafninu

### *Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði og mat á eignum*

Heimar er fasteignafélag og er sem slíkt opið fyrir áhættuþáttum er snúa að fjárfestingum í fasteignum. Fasteignir sem eignaflokkur hafa sveiflast umtalsvert í verði á undanförunum árum auk þess sem verðbreytingar hafa verið mismunandi eftir tegundum eigna. Almennt er verðþróun á fasteignamarkaði undir áhrifum af þáttum í ytra umhverfi s.s. almennu efnahagsástandi, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmdar fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Bókfært virði fasteigna Heima tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum um mat á fjárfestingareignum. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið er metið í árs- og árshlutauppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Verðþróun á markaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat eigna. Slíkt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins, samanber umfjöllun í kaflanum *Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum*. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu gefnar í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin víska fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði.

### *Eignasamsetning*

Eignasafn Heima samanstendur af 99 fasteignum sem nánar er útlistað í kaflanum *Upplýsingar um útgefanda - Fasteignasafnið*. Hætta er á að eignasafn félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, tegundir eigna, leigutaka og/eða atvinnugreinar. Þetta kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Eignir Heima eru flestar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 93% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins. Í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins er nýjum fjárfestingum að jafnaði ætlað að vera á eftirsóknarverðum svæðum og hefur félagið skilgreint ákveðna kjarna sem horfa skal sérstaklega til í nýfjárfestingum. Heimar telja stærstan hluta af eignum félagsins vera á eftirsóknarverðum svæðum og eignasafnið vera vel dreift innan höfuðborgarsvæðisins. Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða eftirspurn á milli svæða breytist sem gæti haft þau áhrif að staðsetning sem félagið telur vera eftirsóknarverða í dag verði það ekki í framtíðinni.

### *Fjárfestingar og sala á eignum*

Samkvæmt fjárfestingarstefnu Heima, sem fjallað er um í kaflanum *Fjárfestingarstefna*, fjárfesta Heimar í, leigja út og reka eignir í skilgreindum kjörnum og skulu eignir félagsins uppfylla kröfur og þarfir viðskiptavina en á sama tíma styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins. Félagið skal leitast við að auka hlutfall hágæðaeigna innan safnsins og skal sjálfbærnistefna félagsins vera í fyrirrúmi við nýfjárfestingar. Þá ætla félagið að viðhalda gæðum og arðsemi eignasafnsins með því að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir eru í eigu félagsins. Einnig er til staðar hjá Heimum stefna varðandi umfang, eðli og æskilega staðsetningu fjárfestingartækifæra. Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar Heima í nýjum fasteignum eða fasteignasöfnum, eða sala á fasteignum skili ekki þeim tekjum og arðsemi sem félagið hefur væntingar um í upphafi með tilheyrandi áhrifum á afkomu og efnahag félagsins.

### *Ástand fasteigna og viðhald*

Heimar gera þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Áætlanir innihalda áætlaðan rekstrarkostnað, áætlun um reglubundið og hlaupandi viðhald sem og endurgerð. Áætlanir eru gerðar til 5 ára og eru yfirfarnar og uppfærðar einu sinni á ári.



Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu Heima.

### ***Fasteignaþróunarverkefni***

Á árinu 2022 eignuðust Heimar þriðjungshlut í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf., kt. 540809-1190 („Klasi“) Stærsti hluti eigna Klasa ehf. er á kjarnasvæðum Heima í Smárabýggð, á Borgarhöfða og í Mjódd en fyrirhuguð Borgarlína mun tengja þessi svæði saman. Gert er ráð fyrir að framtíðar þróunar- og uppbyggingarverkefni félagsins eigi sér stað innan þróunarfélagsins Klasa ehf. Markmið Heima er að geta tekið þátt sem minnihlutaeigandi í verkefnum sem styðja við kjarnastarfsemi félagsins til lengri tíma en eru þó mun stærri að umfangi en svo að þau myndu falla að daglegum rekstri og verkefnum Heima.

Heimar stefna að því að taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, t.d. við Smáralind. Í því samhengi má nefna að Heimar eiga 20,6% hlut í Grunni I ehf. kt. 700713-0320, sem á fasteignir og lóðir í Smárabýggð í Kópavogi. Nánar er fjallað um sameiningu Smárabýggðar og Grunns I í kaflanum *Þróunareignir og eignarhlutir* á blaðsíðu 80.

Mikil gróska var í rekstri og uppbyggingu helstu kjarna Heima árið 2023 og það sem af er 2024. Þar má nefna áframhaldandi þróun félagsins á Hafnartorgi, uppbyggingu heilsugæslustöðvar á Akureyri, undirbúning að uppbyggingu nýrrar hágæða skrifstofubyggingar að Dvergshöfða og þeirra breytinga sem verða í Smáralind þegar nýtt 3.000 m<sup>2</sup> hágæða skrifstofurými verður tekið í gagnid á árinu 2024. Rík áhersla er lögð á styrkingu kjarnasvæða í eignasafni Heima ásamt því að vera leiðandi í umhverfisvænum og sjálfbærum fasteignarekstri.

Áhætta tengd þróunarverkefnum er víðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Engin vissa er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna.

### ***Lóðarleiga***

Stór hluti eigna Heima er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að ganga út frá því að lóðarleiga fáiist endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamninga ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis.

### ***Rekstraráhætta***

Rekstraráhætta er hætta á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi Heima, öðrum en fjárhagslegri áhættu og áhættu tengdri fasteignamarkaðinum. Rekstraráhætta getur orðið vegna vinnu starfsmanna, tækni og skipulags og ytri þátta, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnarháttu fyrirtækja og annarra þátta sem geta haft áhrif á ímynd og orðspor Heima. Rekstraráhætta myndast í tengslum við alla starfsemi Heima. Það er stefna Heima að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír félagsins. Til að draga úr rekstraráhættu hefur meðal annars verið komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft er eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og tryggingar keyptar þegar við á. Þrátt fyrir aðgerðir Heima til þess að draga úr rekstraráhættu er ekki hægt að útiloka að félagið geti ítrekað orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna áhættuþátta tengdum rekstri og starfsemi félagsins.

### ***Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld***

Heimar greiða fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld. Fasteignagjöld eru stærsti útgjaldaliður fasteignafélaga. Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld eru ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar fasteignar eða stærðar fasteignar eða lóðar. Fasteignagjöld og lóðarleiga renna til sveitarfélaga sem ákveða

álagningu þeirra og annast innheimtu. Fasteignamat, lóðarleiga og fasteignagjöld geta tekið breytingum á hverju ári. Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Verði breytingar í aðferðum við mat á fasteignamati eigna getur það haft í för með sér breytingar á mati sem eiga sér ekki beina hliðsjón af markaðsaðstæðum til skemmri tíma. Getur þetta skapað fjárhagslega áhættu ef fasteignamat breytist verulega á eign á samningstíma leigusamnings þar sem fasteignamat hefur verið notað sem forsenda leigusamnings. Í flestum leigusamningum Heima er ákvæði vegna hækkunar/lækkunar á sköttum, sem eru í leigusamningunum skilgreind sem fasteignagjöld og virðisaukaskattur. Hækkun opinberra gjalda og skatta getur haft veruleg áhrif á afkomu Heima. Markaðsaðstæður hverju sinni ráða því hvort hægt sé að mæta hækkuninni með hærri leigu, ásamt leigusamningnum sjálfum, t.d. lengd hans.

### ***Vátryggingar***

Heimar hafa ákveðið að tryggja sig gegn ákveðnum áhættum. Auk allra lögboðinna bruna- og húseigendatrygginga vegna fasteigna í eigu félagsins eru Heimar með rekstrarstöðvunartryggingu á völdum fasteignum sem eru með langtímaleigusamning vegna bruna, vatnstjóna og innbrota. Einnig eru Heimar með starfsábyrgðartryggingu stjórnarmanna, stjórnenda og eftir atvikum byggingastjóra. Félagið er einnig með, þegar við á, frjálsa ábyrgðartryggingu á rekstri og eignatryggingu á þeim einingum sem félagið er með rekstur í eins og Smáralind og Egilshöll. Keypt er viðbótarbrunatrygging ef brunabótamat endurspeglar ekki virðismat fasteigna. Vátryggingartímabili lýkur almennt um áramót og eru vátryggingar félagsins þá endurnýjaðar. Hafa þarf í huga að ekki er víst að tryggingar Heima veiti fullkomna eða næga vernd gegn því tjóni sem félagið ætlar að tryggja sig fyrir og geta Heimar því þurft að bera hluta eða allan kostnað vegna tjóns með samsvarandi áhrifum á afkomu félagsins.

### ***Orðsporsáhætta***

Orðsporsáhætta felur í sér þá hættu að orðspor Heima skaðist með athöfnum eða athafnaleysi í starfsemi félagsins. Um getur verið að ræða mögulegt tjón á ímynd Heima í huga viðskiptavina, birgja og annarra hagsmunaaðila.

Ímynd Heima getur beðið hnekki m.a. á grundvelli rangra viðskiptaákvæðana, rangrar ákvarðanatöku, eða ef félagið og aðilar tengdir því fara ekki eftir lögum og reglum. Ef Heimar bregðast trausti viðskiptavina sinna, birgja eða annarra hagsmunaaðila getur það haft áhrif á viðskipti Heima og í kjölfarið afkomu félagsins.

### ***Stjórnunar- og starfsmannaáhætta***

Stjórnunaráhætta er sú áhætta sem fólgin er í stjórnun, skipulagi og þekkingu sem býr innan félagsins. Stjórnendur og starfsmenn Heima búa yfir þekkingu, reynslu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru mikilvæg til að reka fasteignafélag. Samkvæmt starfskjarastefnu Heima kappkostar félagið að vera eftirsóknarverður vinnustaður og greiða samkeppnishæf laun. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að Heimar takist ekki að halda í og ráða til sína hæfa stjórnendur og starfsfólk.

### ***Starfsreglur og verkferlar***

Heimar leggja áherslu á að öllum starfsmönnum félagsins sé ljóst hver tilgangur og markmið félagsins eru á hverjum tíma sem og ábyrgð og hlutverk sitt. Gegnsæi og rekjanleiki aðgerða og starfseminnar í heild skal ávallt vera til staðar.

Allar einingar og svið Heima hafa skilgreinda og skráða verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um að ber að fylgja. Í verkferlunum koma fram væntingar um árangur, meðferð frávika sem og hlutverk og ábyrgðarsvið.

Félagið kappkostar að skipulag þess, aðskilnaður starfa og verkferlar séu með þeim hætti að lágmarka rekstraráhættu þess. Áhættan á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsmenn brjóti

af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi er þó alltaf til staðar og er ekki hægt að útiloka. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu félagsins og orðspor.

### ***Stefna og stefnumótun***

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi geta haft í för með sér fjárhagslegar afleiðingar fyrir Heima. Stefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Takist félaginu ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annaðhvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti, getur það haft áhrif á rekstur félagsins. Það sama á við ef stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti.

### ***Áhætta vegna áætlana***

Heimar birta afkomuspá með reglulegum hætti til að gefa markaðnum upplýsingar um væntingar um rekstrarafkomu félagsins. Afkomuspáin byggir á fjölda forsendna, þ.m.t. á viðskiptaáætlun félagsins og stefnu. Heimar geta enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem afkomuspáin byggir á verði að veruleika og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar afkomuspánni kunni að standast að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í verulegu ósamræmi við afkomuspána.

### ***Upplýsingatækni***

Heimar búa yfir öllum nauðsynlegum tölvu- og upplýsingakerfum í tengslum við starfsemi sína. Fjárhags- og upplýsingakerfi eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf. Tengingar eru á milli samningakerfis utan um leigusamninga, fjárhagskerfa og verkbókhalds. Saman tryggir þetta tímanlega upplýsingagjöf til stjórnenda. Bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum og tengingum hjá hýsingaraðila geta haft neikvæð áhrif á reksturinn.

### ***Lagaleg áhætta***

Heimar starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélag. Lögin marka félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir Heima á lögnum. Engin sérlæg gilda um félagið en ýmis lög og reglur varða starfsemi félagsins og viðskiptavina þess. Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Í daglegri starfsemi félagsins þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005, húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002, skipulagslög nr. 123/2010 og lög um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018.

Hlutabréf í Heimum hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., auk þess sem félagið kann að óska eftir því að flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði. Um Heima gilda því m.a. lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og gildistöku reglugerða Evrópusambandsins í tengslum við markaðssvik og reglur nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Einnig gilda um Heima reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma. Setning nýrra laga eða breytingar á lagaumhverfi Heima geta haft áhrif á afkomu félagsins, auk þess sem pólitískur óstöðugleiki getur m.a. haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi Heima.

### **Samkeppnismál**

Heimar eru meðvitaðir um og hafa hliðsjón af reglum samkeppnislaga í daglegum rekstri sínum og gæta þess að ákvæði þeirra séu virt. Brjóta Heimar gegn samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu. Stjórn Heima hefur samþykkt samkeppnisstefnu fyrir félagið og dótturfélög, sjá nánar undir Stefna og stefnumótun. Stjórnendur sjá að auki til þess að starfsmenn fái reglulega fræðslu um helstu lög og reglur sem gilda í samkeppnismálum og þær skyldur sem hvíla á félaginu, stjórnendum og starfsmönnum.

### **Dóms- og gerðardómsmál**

Vegna markaðarins sem félagið starfar á kann félagið og dótturfélög þess á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem koma upp af hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmálin geta verið af ýmsum toga en algengasta ágreiningsefnið varðar leigugreiðslur fyrir húsnæði.

Engin stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál (þ.m.t. þau mál sem bíða meðferðar eða eru yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) eru til staðar, eða hafa verið til staðar á síðustu tólf mánuðum, sem kunna að hafa eða hafa nýlega haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda og/eða samstæðu útgefanda.

### **Skattaleg áhætta**

Heimar er íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á Heima og gætu dregið úr arðsemi félagsins. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Skattskyldar tekjur Heima af starfsemi eru fyrst og fremst leigu- og rekstrartekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og eru þær því að fullu skattskyldar.

Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga Heima getur komið til arðgreiðsla til Heima. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttekin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum þannig að ef Heimar myndu selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrmanlegra eigna, en hafi skattalegt tap ársins og eldri yfirfæranleg skattaleg töp verið jöfnuð má færa söluhagnaðinn til lækkunar á skattalegu bókfærðu verði annarra eigna. Eigi skattaðili ekki eignir sem fullnægja framangreindu skilyrði er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Stærstur hluti eigna Heima eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Í tilfalli Heima er bókfært virði fjárfestingaeigna herra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

Eignir Heima eru flestar skráðar frjálsri skráningu hjá ríkisskattstjóra vegna útleigu atvinnuhúsnæðis með virðisaukaskatti að hluta eða öllu leyti. Félagið er því með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að kvöð um leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts vakni ekki upp til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formskilyrði frjálsrar skráningar, s.s. tilkynning til ríkisskattstjóra og

þinglýst samþykki leigutaka, séu alltaf uppfyllt eða að við sölu á húsnæði sem á hvílir leiðréttingarskylda séu kaupendur bærir til fjartöku kvaðarinnar samanber ákvæði 15. gr. reglugerðar nr. 192/1993, um innskatt. Kvöð um leiðréttingu virðisaukaskatts fýrnist á 10-20 árum.

### ***Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum***

Gerð ársreikninga og árs hlutareikninga Heima, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir einnig „IFRS“), krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega.

Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árs hlutareikninga Heima ásamt því að hafa áhrif á stöðu viðskiptavina Heima og þar með á félagið.

Fasteignasafn Heima er fært sem fjárfestingareignir í efnahagsreikningi félagsins. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við reikningsskilastaðlana IAS 40 - Fjárfestingareignir og IFRS 13 - Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir Heima falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálssu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (e. *Weighted Average Cost of Capital / WACC*). Sjóðsflæðisáætlunin í líkaninu er til 30 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (e. *Capital Asset Pricing Model*) líkaninu þar sem byggt er á áhættalausum verðtryggðum vöxtum að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði.

Byggt er á ákveðnum forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem eru háðar mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna að vera frábrugðið matinu.

### **Markaðsáhætta félagsins**

Markaðsáhætta Heima felst í því að breytingar á vöxtum, verðbólgu og gengi gjaldmiðla hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði eigna þess.

### ***Vaxtaáhætta***

Lántökur Heima eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Vextir og vaxtaþróun hafa áhrif á verðmæti fjárfestingareigna Heima þar sem vaxtabreytingar valda breytingum á ávöxtunarkröfu sem hefur áhrif á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

### ***Verðbólguáhætta***

Stærsti hluti vaxtaberandi skulda Heima og nær allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir miðað við vísitölu neysliverðs. Verðbólga hefur því áhrif á stöðu vaxtaberandi skulda félagsins og leigutekjur og þar með á bæði rekstur og efnahag félagsins. Mikil og langvarandi verðbólga getur haft áhrif á leigutaka Heima og getu þeirra til þess að standa í skilum með skuldbindingar sínar og getur um leið aukið þrýsting leigutaka til lækkunar á leiguverði, þar sem félagið gæti þurft að taka á sig hluta verðbólgunnar til að koma í veg fyrir að það missi ekki leigutaka.

### ***Gjaldmiðlaáhætta***

Heima búa ekki við beina gjaldmiðlaáhættu í tengslum við skuldir sínar, tekjur og gjöld þar sem þau eru nær eingöngu í íslenskum krónum. Verðlag og verðbólga á Íslandi eru meðal annars háð þróun gjaldmiðla. Breytingar

á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir og tekjur Heima og á afkomu félagsins. Heimar hafa heimild til að gefa út skuldaskjöl í öðrum myntum en íslenskum krónum undir útgáfurammanum. Nýti Heimar þessa heimild gæti gjaldmiðlaáhætta Heima aukist.

## **Ytri áhættuþættir**

### ***Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi***

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, fasteignamarkaðinn, viðskiptavini Heima og þar með á félagið sjálft. Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð. Þættir eins og eftirspurn eftir vörum og þjónustu og breytingar á landsframleiðslu kunna einnig að hafa áhrif á gjöld og kostnað sem fasteignafélög þurfa að standa skil á. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Verðbólga hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, en ákveðin vörn er í leigusamningum Heima þar sem nær allar leigutekjur félagsins eru bundnar við vísitölu neysliverðs. Til viðbótar hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og þar með á markaðsverð fasteigna og afkomu Heima.

## SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA

Eftirfarandi eru þeir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum (hér eftir „**skilmálarnir**“). Fram kemur í viðeigandi endanlegum skilmálum hvaða skilmálar eiga við um hverja þá tegund skuldaskjala sem gefa má út undir útgáfurammanum en mismunandi skilmálar kunna að eiga við um mismunandi tegundir og útgáfur flokka skuldaskjala. Viðeigandi endanlegir skilmálar innihalda valmöguleika, auk hornklofa, þar sem gert er ráð fyrir að inn í þá sé bætt upplýsingum sem ekki voru þekktar við dagsetningu grunnlýsingarinnar, í samræmi við 26. gr. framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 sem innleidd var með reglugerð 274/2020, um innleiðingu framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) um sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Viðeigandi endanlegir skilmálar hvernar útgáfu eru fullkláraðir í endanlegum skilmálum sem eru birtir á vefsíðu útgefanda: <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoegnun/skuldabrefautgafa/> fyrir útgáfu skuldaskjalanna. Í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna sem gefin verða út undir skuldabréfarammanum er vísað í skilmála og er þá um að ræða tilvísanir í þá skilmála sem koma hér á eftir.

Skuldaskjölin eru skuldabréf og víxlar útgefin af Heimum hf. (í grunnlýsingu þessari nefnt „**útgefandi**“) og verða skuldaskjölin gefin út í samræmi við íslensk lög og reglur.

Þetta skuldaskjal tilheyrir flokki skuldaskjala (eins og skilgreint er hér að neðan) útgefnum af útgefanda.

Tilvísanir í skuldaskjöl, skuldabréf og víxla hér eftir skulu eiga við um skuldaskjöl, skuldabréf og víxla sem tilheyra sama flokki, nema samhengi segi til um annað og eiga við um lægstu nafnverðseiningu og þá mynt sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum viðkomandi útgáfu.

Endanlegir skilmálar þessa skuldaskjals (eða viðeigandi tilvísanir til ákvæða þeirra) koma fram í A-hluta endanlegra skilmála skuldaskjalanna sem birtir eru fyrir útgáfu þeirra á vefsvæði útgefanda: <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoegnun/skuldabrefautgafa/>. Tilvísanir í „**endanlega skilmála**“ eru, nema annað sé tekið fram, í A-hluta endanlegra skilmála (eða viðeigandi tilvísanir til ákvæða þeirra).

Tilvísanir í „**kröfuhafa**“, „**skuldabréfaeigendur**“, „**víxlaeigendur**“ og „**fjárfesta**“ eiga við um þá aðila sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, nema samhengi segi til um annað. Í skilmálum þessum er „**flokkur skuldaskjala**“, „**skuldabréfaflokkur**“ og „**víxlaflokkur**“ skuldaskjöl, sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag. Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala þurfa ekki að vera gefin út öll í einu. Hver flokkur skuldaskjala er auðkenndur með sérstöku auðkenni og ISIN númeri. Í skilmálum þessum er „**útgáfuhluti**“ skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala og eru eins að öllu öðru leyti, þ.m.t. gefin út á sama tíma.

Hugtök sem ekki eru skilgreind sérstaklega í þessum skilmálum, þ.m.t. í textanum hér að framan, skulu hafa sömu merkingu í viðeigandi endanlegum skilmálum og endanlegum skilmálum nema annað megi skilja af orðalagi eða samhengi.

### 1. SKILGREININGAR

Í skilmálum þessum:

- Allar tilvísanir til höfuðstóls fela einnig í sér verðbætur ef skuldaskjal er verðtryggt og allt yfirverð sem er til greiðslu m.t.t. skuldaskjals og hverja þá fjárhæð sem er í eðli sínu höfuðstóll í samræmi við skilmála þessa;

- ef útskýring, skilgreining eða staðhæfing er sett fram í þessum skilmála (1. *Skilgreiningar*), sem á að hafa merkingu í endanlegum skilmálum en fram kemur að hún „eigi ekki við“ þá á slík útskýring, skilgreining eða staðhæfing ekki við um skuldaskjölin;
- þar sem orðalagið „þ.m.t.“ kemur fram í skilmálunum skal litið svo á að í því felist einnig orðalagið „án takmarkana“;
- ekki skal gera greinarmun á eintölu eða fleirtölu þegar kemur að túlkun á skilgreiningum, hugtökum og orðanotkun í skilmálunum;
- þegar vísað er til tímasetninga í skilmálunum skal það túlkað sem tímasetning að íslenskum staðartíma;
- þegar vísað er til laga og reglugerða í skilmálunum skal það túlkað sem vísun til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum nema annað sé tekið fram.

|   |  |
|---|--|
| <b>Aðalmarkaður</b>                     | Aðalmarkaður Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.  |
| <b>Afföll</b>                           | Í tengslum við víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.   |
| <b>Almenna tryggingarfyrirkomulagið</b> | Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna flokka skuldaskjala útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar, sem lýst er í skilmála 15 ( <i>Almenna tryggingarfyrirkomulagið</i> ).  |
| <b>Ákvörðunardagur</b>                  | Í tilfalli skuldabréfa með breytilega vexti þar sem vaxtaákvörðun er háð upplýsingum úr upplýsingakerfi, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.  |
| <b>Ákvörðunartímabil</b>                | Hvert tímabil frá og með ákvörðunardegi, eins og hann er tilgreindur í endanlegum skilmálum, til næsta ákvörðunardags en að honum undanskildum (þ.m.t. þar sem annað hvort fyrsti vaxtadagur eða síðasti vaxtagjalddagi er ekki ákvörðunardagur, tímabilið sem hefst á fyrsta ákvörðunardegi fyrir og lýkur á fyrsta ákvörðunardegi eftir slíka dagsetningu).  |
| <b>Breytilegir vextir</b>               | Vextir sem ákvarðaðir eru í samræmi við skilmála 4.5 ( <i>Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti</i> ).   |
| <b>Dagaregla</b>                        | Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 4.7(c) ( <i>Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla</i> ).   |
| <b>Dagvísitala</b>                      | Dagleg vísitala neysluverðs sem reiknuð er út með línulegri brúun á milli mánaðarlegra gilda vísitölunnar útgefnum af Hagstofu Íslands.  |
| <b>Endanlegir skilmálar</b>             | Endanlegir skilmálar eru forsenda útgáfu hvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar viðkomandi útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru grunnlýsingin, og ef við á viðaukar við hana, ásamt endanlegum skilmálum sérhvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala þar sem viðeigandi endanlegir skilmálar sem fram koma í grunnlýsingu hafa verið fullkláraðir og/eða verið breytt/aðlagðir með endanlegum skilmálum. |
| <b>Endurgreiðsluferli</b>               | Merkir endurgreiðsluferli eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum. Afborganir, vextir og verðbætur, (ef við á) reiknast út frá lengd endurgreiðsluferlis. Endurgreiðsluferli getur fylgt líftíma   |



|   |  |
|---|--|
|   | skuldaskjala sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, eða getur verið frábrugðið líftíma.  |
| <b>Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma</b>                       | Útreikningur á greiðslum afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), skal miðast við lengd endurgreiðsluferlis, sem tekur mið af fjölda afborgana og vaxta sem skilgreint er í viðeigandi endanlegum skilmálum, tölulið 18, undirlið iii „Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikninga á endurgreiðsluferli“ og undirlið vi „Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli“. Á lokagjalddaga líftíma skuldaskjala skal greiða eftirstöðvar afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), sem miðast við eftirstöðvar endurgreiðsluferlisins. |
| <b>EURIBOR</b>  | Millibankavextir á evrusvæðinu ( <i>e. Eurozone Inter Bank Offered Rate</i> ).   |
| <b>Fjárfestar, kröfuhafar, skuldabréfaeigendur og víxlaeigendur</b> | Þeir aðilar sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, nema samhengi segi til um annað.  |
| <b>Fjármálaeftirlitið</b>   | Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi.  |
| <b>Flokkur skuldaskjala</b>   | Skuldaskjöl sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.   |
| <b>Fyrsti vaxtadagur</b>  | Á við um vaxtaberandi skuldabréf, sú dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum að vextir munu byrja að reiknast á höfuðstól frá og með.   |
| <b>Gjalddagi</b>  | Dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum þegar greiða skal hvaða greiðslu sem er af skuldaskjölunum, hvort sem er afborganir, áfallna vexti eða aðrar greiðslur tengdar skuldaskjölunum.   |
| <b>Greiðsluaðili</b>  | Aðili, tilgreindur í endanlegum skilmálum, sem tekur á móti og hefur milligöngu um greiðslur vegna skuldaskjalanna.  |
| <b>Grunnlýsing</b>  | Grunnlýsing útgefanda dagsett 30.júlí 2024 ásamt síðari viðaukum og uppfærslum á henni vegna útgáfuramma útgefanda sem er að fjárhæð 120 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.   |
| <b>Grunnvísitala</b>  | Vísitölugildið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu neysluverðs (VNV) á tilteknum degi. Grunnvísitalan skapar grunn að verðtryggingu viðkomandi verðtryggðs skuldabréfs.  |
| <b>Græn skuldaskjöl</b>   | Græn skuldaskjöl eru hvers kyns skuldaskjöl þar sem andvirði þeirra er eingöngu nýtt í samræmi við umgjörð um græna fjármögnun eins og hún er á hverjum tíma. Í endanlegum skilmálum verður nánar greint frá ráðstöfun grænna skuldaskjala.  |
| <b>ISK, krónur og kr.</b>   | Íslenskar krónur.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Jafngreiðslubréf</b>                      | Skuldabréf sem verða endurgreidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef skuldabréfin eru verðtryggð) á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. |
| <b>Jafngreiðslufjárhæð</b>                   | Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (b) ( <i>Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum</i> ).   |
| <b>Jöfn afborgun</b>                         | Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (c) ( <i>Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum</i> ).  |
| <b>Kauphöllin</b>                            | Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.  |
| <b>LIBOR</b>                                 | Millibankavextir í London ( <i>e. London Inter Bank Offered Rate</i> ).  |
| <b>Líftími</b>                               | Merkir tímabilið frá útgáfudegi til lokagjalddaga eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum.   |
| <b>Lokagjalddagi</b>                         | Sú dagsetning sem skilgreind er í endanlegum skilmálum sem sá dagur þegar lokagreiðsla allra greiðslna vegna skuldaskjalanna skal fara fram.   |
| <b>Lög um markaði fyrir fjármálagerninga</b> | Lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.   |
| <b>Mynt skuldaskjals</b>                     | Sú mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum sem sú mynt sem skuldaskjalið er gefið út í.   |
| <b>Nafnverðseiningar</b>                     | Þær einingar sem skuldaskjal er gefið út í og fram koma í endanlegum skilmálum.  |
| <b>Nasdaq verðbréfamistöð</b>                | Nasdaq CSD SE útibú á Íslandi, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamistöð með starfsleyfi á grundvelli laga nr. 7/2020 um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga.       |
| <b>Prófunardagar</b>                         | Prófunardagar fjárhagslegra skilyrða eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.  |
| <b>REIBOR</b>                                | Vextir á millibankamarkaði með krónur (Reykjavík Interbank Offered Rate).  |
| <b>Reikningsstofnun</b>                      | Fjármálastofnun sem hefur gert aðildarsamning við verðbréfamistöð í samræmi við lög nr. 7/2020 og reglugerð nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamistöð.  |
| <b>Samningur við staðfestingaraðila</b>      | Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins, sértæks tryggingarfyrirkomulags eða útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.             |
| <b>Skipulegur markaður</b>                   | Markaðir með fjármálagerninga samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Skuldabréf</b>  | Skuldaskjöl sem eru vaxtaberandi og gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum, nema samhengi eða orðalag bendi til annars.   |
| <b>Skuldabréf með breytilegum vöxtum</b>                   | Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir í samræmi við vexti á millibankamarkaði eða ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað. Forsendur vaxtaviðmiðunar skuldabréfa með breytilega vexti koma fram í endanlegum skilmálum.  |
| <b>Skuldabréf með föstum vöxtum</b>                        | Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir af útgefanda við útgáfu skuldabréfaflokksins. Fastir vextir skuldabréfsins koma fram í endanlegum skilmálum.   |
| <b>Skuldabréf með jöfnum afborgunum</b>                    | Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist til baka með jöfnum afborgunum, (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar ef skuldabréfin eru verðtryggð), eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um skuldabréf með einni afborgun á lokagjaldþega (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað. |
| <b>Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli</b>        | Merkir skuldabréf með óreglulegum greiðslum. Afborganir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið lægri, eða hærrí en afborganir af skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir eða jafnar greiðslur.  |
| <b>Skuldabréfaflokkur</b>                                  | Skuldabréf sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.  |
| <b>Skuldaskjöl</b>   | Samheiti yfir skuldabréf, víxla og lánaskjöl, sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum.  |
| <b>Smæsta mynteining</b>                                   | Lægsta fánlega löglega eining hverrar myntar á viðkomandi myntsvæði.  |
| <b>Staðfestingaraðili</b>                                  | Staðfestingaraðili samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.  |
| <b>Stjórnendur</b>   | Stjórnendur útgefanda á hverjum tíma samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög.  |
| <b>Tryggingarbréf</b>                                      | Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldaskjala samkvæmt annað hvort almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.  |
| <b>Umboðsmaður kröfuhafa</b>                               | Umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi.  |
| <b>Umboðssamningur</b>                                     | Samningur milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala.   |
| <b>Umframgreiðsla, uppgreiðsla, (kaupréttur útgefanda)</b> | Heimild útgefanda til að greiða upp flokk skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við það sem fram kemur í endanlegum skilmálum. Ef flokkur skuldaskjala er greiddur upp að hluta skal greiðslan ná í jöfnu hlutfalli yfir allan flokkinn.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Umgjörð um græna fjármögnun</b>     | Gildandi umgjörð Heima um græna fjármögnun, ( <i>e. Green Financing Framework</i> ) sem hefur verið tekin út af óháðum þriðja aðila og er í gildi á útgáfudegi skuldaskjalanna.  |
| <b>Uppsöfnunartímabil</b>              | Í samræmi við skilmála 4.7 (c)(i), viðeigandi tímabil frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsta vaxtadegi) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.   |
| <b>Útgáfudagur</b>                     | Sá dagur þegar útgefandi gefur út útgáfuhluta flokks skuldaskjala og tilgreindur er í endanlegum skilmálum.  |
| <b>Útgáfuhluti flokks skuldaskjala</b> | Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala eru ekki alltaf gefin út á sama tíma. Skuldaskjöl sem tilheyra sama útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru að öllu leyti eins þ.m.t. hvað varðar töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.  |
| <b>Útgáfulýsing</b>                    | Útgáfulýsing flokks skuldaskjala sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum vegna rafrænnar útgáfu skuldaskjalanna hjá verðbréfamiðstöð.  |
| <b>Útgáfurammi</b>                     | Útgáfurammi útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 30.júlí síðari viðaukum og uppfærslum á henni. Hámarks nafnverð allra útgefinna og útistandandi skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum verður ekki umfram 120 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans. |
| <b>Útgáfuverð</b>                      | Verð, venjulega sett fram sem prósentu af nafnverði skuldaskjalanna, sem útgáfuhluti flokks skuldaskjala er gefinn út á.   |
| <b>Útgefandi</b>                       | Heimar hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi.   |
| <b>Útreikningsaðili</b>                | Heimar hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi.   |
| <b>Vaxtafjárhæð/fjárhæð vaxta</b>      | Fjárhæð vaxta skuldabréfa reiknuð í samræmi við skilmála 4 ( <i>Vextir</i> ).  |
| <b>Vaxtagjalddagar</b>                 | Gjalddagar vaxta eins og tilgreindir í endanlegum skilmálum.   |
| <b>Vaxtatímabil</b>                    | Tímabilið á milli vaxtagjalddaga þegar vextir reiknast á höfuðstól sem er frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta (eða fyrsta) vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.   |
| <b>Veðhafasamkomulag</b>               | Samkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið eða sértækt tryggingarfyrirkomulag.  |
| <b>Veðsali</b>                         | Aðili sem setur eignir sínar að veði samkvæmt tryggingarbréfi.   |
| <b>Veðtryggð skuldabréf</b>            | Skuldabréf sem tryggð eru með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi, eftir því sem fram kemur í endanlegum skilmálum.  |
| <b>Verðbótastuðull</b>                 | Verðbótastuðull ( <b>IR</b> ) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga ( <b>RI</b> ) deilt með gildi grunnvísitölu ( <b>BI</b> ) eins og hún er reiknuð af útgefanda.   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Verðbréfamiðstöð</b>                                     | Verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.   |
| <b>Verðtryggð jafngreiðslubréf</b>                          | Skuldabréf sem verða greidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.                                    |
| <b>Viðmiðunarverð</b>                                       | Varðandi víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.   |
| <b>Viðmiðunarvextir</b>                                     | Varðandi skuldabréf með breytilega vexti, vaxtaviðmiðunin sem á við og fram kemur í endanlegum skilmálum.  |
| <b>Viðskiptadagaregla</b>                                   | Varðar útgáfuhluta flokks skuldaskjala, tilgreint tímabil og/eða vaxtagjalddaga, viðskiptadagareglan sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.7 (b)  |
| <b>Viðskiptadagareglan – aðlagaður næsti viðskiptadagur</b> | Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iii)  |
| <b>Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur</b>           | Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (ii)   |
| <b>Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan</b>   | Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iv)   |
| <b>Viðskiptadagur</b>                                       | Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (a)  |
| <b>Víkjandi lán</b>   | Krafa sem vikur fyrir öllum almennum kröfum og öllum veðtryggðum kröfum. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist víkjandi krafa um leið og aðrar víkjandi kröfur og á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár. |
| <b>Víxlar</b>   | Skuldaskjöl sem eru seld með afföllum m.t.t. nafnverðs og bera ekki vexti.   |
| <b>VNV</b>  | Vísitala neysluverðs eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs.                                      |
| <b>VS reikningur, vörslureikningur</b>                      | Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.   |

## 2. TEGUNDIR, NAFNVERÐSEININGAR OG RÉTTINDI SKULDASKJALANNA

Skuldaskjölin eru gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Engar aðrar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna.

Skuldaskjölin eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000, eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar skv. ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og/eða bjóða á til kaups í lokuðu útboði þar sem undanþága

laganna á við samkvæmt 1. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017. Nafnverðseiningar koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

Skuldaskjölin geta verið víxlar og skuldabréf í þeirri mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Skuldabréfin geta verið verðtryggð og óverðtryggð, þau geta verið jafngreiðslubréf (e. *annuity*), skuldabréf með jöfnum afborgunum (þ.m.t. skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls í lokin), skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli, skuldabréf með föstum vöxtum, skuldabréf með breytilegum vöxtum eða samsetning af framangreindu og háð frekari forsendum, m.a. um tryggingar, og forgangsröðun sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

### 3. FORGANGSRÖÐUN SKULDASKJALANNA

Kröfur samkvæmt skuldaskjöllum þessum standa ávallt jafn réttáar (*pari passu*) innan hvers flokks skuldaskjala. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldaskjala sama flokks skuldaskjala, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda viðkomandi flokks skuldaskjala.

#### 3.1 Veðtryggð skuldabréf

Kröfur samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag. Fjallað er um tryggingarfyrirkomulag veðtryggðra skuldabréfa sem gefin eru út undir útgáfurammanum í skilmála 15 (*Almenna tryggingarfyrirkomulagið*) og skilmála 16 (*Sértækt tryggingarfyrirkomulag*). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum á undan almennum kröfum, víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

#### 3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl

Kröfur samkvæmt óveðtryggðum skuldaskjöllum standa á eftir veðtryggðum kröfum, en jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Fjallað er um tryggingar óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum í skilmála 17 (*Óveðtryggð skuldaskjöl*). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu óveðtryggðra skuldaskjala samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

## 4. VEXTIR

### 4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum

Jafngreiðslubréf ber vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir af óveðtryggðum bréfum eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 (a) (*Greiðslur af óveðtryggðum jafngreiðslubréfum*), margfaldaður með vaxtaþætti  $I$ , sem er reiknaður samkvæmt sömu formúlu og gildir um vexti af veðtryggðum bréfum.

Vextir af veðtryggðum bréfum eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins á útgáfudegi, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 (b) (*Greiðslur af veðtryggðum jafngreiðslubréfum*) margfaldaður með vaxtaþættinum  $I$ , sem er reiknaður samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$I_k = \frac{r [(1+r)^n - (1+r)^{k-1}]}{(1+r)^n - 1}$$

Þar sem,

$I_k$  = vaxtaþáttur fyrir tímabilið  $k$

$$r = \frac{c}{f}$$

$c$  = vextir skuldabréfsins

$f$  = fjöldi vaxtagreiðslna á ári

$n$  = fjöldi vaxtagjalddaga

$k$  = fjöldi vaxtagreiðslna sem þegar hafa átt sér stað

( $k = 0$  á útgáfudegi,  $k = 1$  á fyrsta vaxtagjalddaga,  $k = n$  á síðasta vaxtagjalddaga o.s.frv.)

Niðurstöðuna skal námunda að heilli tölu sem er jafnframt minnsta eining myntar skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

#### 4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Skuldabréf með jöfnum afborgunum bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls, eins og er skilgreindur í skilmála 5.2 (c) (*Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum*) eða 5.2 (d) (*Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum þ.m.t. af verðtryggðum skuldabréfum með einni afborgun í lokin*), eftir því sem við á, á hverjum vaxtagjalddaga margfaldaður með vöxtum og viðeigandi dagareglu, námundað að næstu smæstu mynteiningu skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna slíka vexti með sömu aðferð og lýst er í málsgreininni hér að framan.

#### 4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls og eins og fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

Í endanlegum skilmálum töluliðar 18 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um vexti af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli undir töluliðnum xi „Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli“ og skal útreikningur vaxta taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

#### 4.4 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti

Skuldabréf með fasta vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vaxtatímabil er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga), en að honum undanskildum. Vextir eru reiknaðir með viðeigandi vaxtaþrósentu fyrir viðeigandi tímabil á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna vexti með viðeigandi vaxtaþrósentu á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi vaxtatímabili og dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

## 4.5 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti

### a) Vaxtagjalddagar

Skuldabréf með breytilega vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi og skulu vextir greiddast á vaxtagjalddögum hvers árs, eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Vextir skulu greiddir fyrir hvert vaxtatímabil, sem er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga) að þeim degi undanskildum.

### b) Vextir

Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti eru ákvarðaðir með þeim hætti sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Breytilegir vextir eru viðmiðunarvextir auk álags eða frádráttar. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákveða viðmiðunarvexti vaxtatímabilsins, innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum ásamt upplýsingum um við hvaða upplýsingakerfi/vefsíðu og tímasetningu skuli miðað.

#### (i) *Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma.

Verði birtingu viðkomandi viðmiðunarvaxta, sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum, hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem eiga við, skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýtt vaxtaviðmið sem tekur við af því, sem skal taka mið af vöxtum á sama markaði og á sambærilegum lánnum að mati útgefanda. Hið breytta vaxtaviðmið skal borið undir kröfuhafafund til samþykktar

#### (ii) *Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.

### c) Vaxtaákvörðun og vaxtaútreikningur

Í hvert skipti sem vaxtaákvörðun fer fram mun útreikningsaðili ákveða vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil, í samræmi við viðkomandi endanlega skilmála. Útreikningsaðili reiknar fjárhæð vaxta skuldabréfs með breytilega vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil. Vextir eru reiknaðir með því að margfalda höfuðstól skuldabréfsins, eins og hann er á hverjum tíma, með viðeigandi vaxtaþrósentu, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins eða í samræmi við markaðsvenju.

## 4.6 Áfallnir vextir

Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að áfallnir vextir eigi við gildir eftirfarandi: Hvert vaxtaberandi skuldabréf (eða ef um er að ræða innlausn að hluta á skuldabréfi, sá hluti skuldabréfsins) mun hætta að bera vexti (ef einhverjir eru) frá gjalddaga, nema sýnt sé fram á að afborgun sé haldið eftir án heimildar eða vegna viðtökudráttar. Í slíkum tilvikum, munu vextir halda áfram að safnast upp þangað til, það sem kemur fyrir:

- Sá dagur þegar allar gjaldfallnar fjárhæðir í tengslum við skuldabréfið hafa verið greiddar;
- 5 dögum eftir að allar greiðslur í tengslum við skuldabréfið hafa verið móttæknar af greiðsluáðila og tilkynning þar að lútandi send kröfuhöfum í samræmi við umboðssamning.



#### 4.7 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla

- a) Í þessum skilmálum, merkir „**viðskiptadagur**“ dagur þar sem viðskiptabankar og gjaldeyrismarkaðir á Íslandi eru opnir fyrir öll almenn viðskipti og greiðslumiðlun, þ.m.t. geta átt viðskipti með gjaldeyri og tekið við greiðslum í erlendri mynt.
- b) Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að viðskiptadagaregla eigi við og (x) enginn samsvarandi mánaðardagur er í þeim mánuði þar sem vaxtagjalddagi á að vera eða (y) ef vaxtagjalddagi fellur á dag sem ekki er viðskiptadagur, þá:
- (i) Í þeim tilfellum þar sem tímabil eru tilgreind í samræmi við skilmála 4.5 (a), á eftirfarandi við varðandi breytilega vexti: vaxtagjalddagi (1) í tilfalli (x) að ofan skal vera síðasti viðskiptadagur viðkomandi mánaðar og ákvæði (ii) að ofan skulu eiga við að breyttu breytanda (*mutatis mutandis*), eða (2) í tilfalli (y) að ofan, skal vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en í slíkum tilfellum (I) skal vaxtagjalddagi færður daginn fyrir síðasta viðskiptadag í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins, og (II) hver vaxtagjalddagi sem kemur í kjölfarið skal vera síðasti viðskiptadagur í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins; eða
  - (ii) Viðskiptadagareglan - næsti viðskiptadagur er tilgreind (e. *Following Business Day Convention*), þá er vaxtagjalddaga frestað til næsta dags sem er viðskiptadagur; eða
  - (iii) Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur er tilgreind (e. *Modified Following Business Day Convention*), er vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en þá skal færa vaxtagjalddaga framar, að næsta viðskiptadegi; eða
  - (iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan en tilgreind (e. *Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður framar, að næsta viðskiptadegi.
- c) Dagaregla m.t.t. útreiknings á vöxtum fyrir sérhvert vaxtatímabil hefur eftirfarandi merkingu:

*Ef Actual/Actual (ICMA) er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

- (i) Talinn er raunfjöldi þeirra daga sem eru innan vaxtatímabils, bæði innan mánaðar og árs. Við útreikning á uppsöfnuðum vöxtum er nefnari dagatalningarbrotsins ákvarðaður með því að telja þá daga sem eru innan vaxtatímabils og þeir svo margfaldaðir með fjölda vaxtatímabila innan árs. Uppsafnaðir vextir fást svo með því að margfalda höfuðstólinn, vaxtaþrósentuna og dagatalningarbrotið. Í tilfellum skuldabréfa þar sem fjöldi daga á viðeigandi tímabili frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsti vaxtagjalddagi) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum (saman „**uppsöfnunartímabil**“) er jafn eða styttri en ákvörðunartímabilið þar sem uppsöfnunartímabilinu lýkur, er fjöldi daga í slíku uppsöfnunartímabili deilt með niðurstöðu (I) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (II) fjölda ákvörðunardaga (eins og skilgreint í endanlegum skilmálum) á einu almanaksári, að því gefnu að vexti ætti að greiða m.t.t. heils árs; eða
- (ii) Í tilfellum skuldabréfa þar sem uppsöfnunartímabilið er lengra en ákvörðunartímabilið sem uppsöfnunartímabilinu lýkur á, samtala (I) fjölda daga í slíku uppsöfnunartímabili sem falla innan ákvörðunartímabilsins þar sem uppsöfnunartímabilið hefst, deilt með (x) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári; og (II) fjölda daga slíks uppsöfnunartímabils sem féllu á næsta ákvörðunartímabili deilt með (x) fjölda daga ákvörðunartímabilsins og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári.

*Ef Actual/365 er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365 (eða, ef einhver hluti vaxtatímabilsins fellur til á hlaupári, samtala (i) raunverulegs fjölda daga í þeim hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á hlaupaári deilt með 366 og (ii) raunverulegs fjölda daga þess hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á ári sem ekki er hlaupár deilt með 365);

*Ef Actual 365 (Fixed) er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365;

*Ef Actual/360 er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 360;

*Ef 30/360, 360/360 eða Bond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum (nema, eingöngu í tilfalli skuldabréfa með breytilega vexti, (i) síðasti dagur vaxtatímabils sé 31. dagur mánaðar en fyrsti dagur vaxtatímabils er dagur sem ekki er 30. eða 31. dagur mánaðar, þá er ekki litið á mánuðinn sem inniheldur þennan síðasta dag sem stuttan 30 daga mánuð, eða (ii) síðasti dagur vaxtatímabils er síðasti dagur febrúar, en þá skal ekki lengja febrúar í 30 daga mánuð));

*Ef 30E eða Eurobond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:*

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12, 30 daga mánuðum, án tillits til dagsetningar fyrsta eða síðasta dags vaxtatímabils, í tilfalli síðasta vaxtatímabils þar sem gjalddagi er síðasti dagur febrúarmánaðar, skal ekki litið á að febrúar sé lengdur í 30 daga mánuð);

*Aðrar dagareglur sem kunna að vera tilgreindar í endanlegum skilmálum.*

## **4.8 Álag á vexti**

Í endanlegum skilmálum tölulið 21 a skal koma fram ef í einhverjum tilvikum sérstakt álag bætist við vexti skuldaskjalanna. Skal koma fram hvert álagið er og við hvaða skilyrði það reiknast. Útreikningar vaxta skulu taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

## **4.9 Víxlar**

Víxlar sem útgefnir eru á grundvelli þessarar lýsingar bera ekki vexti.

## **5. GREIÐSLUR**

### **5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur**

Útgefandi er útreikningsaðili vegna skuldaskjalanna og annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum, eftir því sem við á.

Á gjalddaga mun útgefandi með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldaskjölunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á, samkvæmt endanlegum skilmálum hvers skuldaskjals, til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldaskjala hafa falið vörslu á skuldaskjöllum sínum eða í samræmi við þau lög og reglur sem gilda um viðkomandi verðbréfamiðstöð.

Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigenda skuldaskjala þar sem skuldaskjölin eru í vörslu. Skuldaskjölin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

Vanefni útgefandi greiðslu af skuldaskjöllum sem útgefnir eru í íslenskum krónum, enda hafi kröfuhafi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfelldri

fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.

Ef ekki er tengdur bankareikningur við vörslureikning eiganda skuldaskjala skal eigandi skuldaskjals snúa sér til útgefanda til að móttaka greiðslu og þarf til þess að framvísa skilríkjum fyrir eignarréttindum sínum. Verði greiðslu ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun eigandi skuldaskjals ekki geta krafist greiðslu dráttarvaxta og ef við á verðbóta úr hendi útgefanda frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist.

## 5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

### a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga, greiða greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu á höfuðstól eins og hún er skilgreind í þessum skilmála 5.2 (a) og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.4 eða 4.5 og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útgefanda á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknaður út samkvæmt eftirfarandi jöfnu:

$$A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1}$$

Þar sem,

A = Fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga

$$r = \frac{c}{f}$$

c = vextir viðkomandi skuldabréfs

f = fjöldi gjalddaga á ári

n = heildarfjöldi gjalddaga

k = fjöldi greiddra afborgana (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta gjalddaga, k = n á síðasta gjalddaga, o.s.frv.)

### b) Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga greiða greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu á höfuðstól eins og hún er skilgreind er í skilmála 5.2 (a) en að teknu tilliti til verðtryggingar og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 (saman „jafngreiðslufjárhæð“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útgefanda á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með verðbótastuðli (IR) og fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknaður út samkvæmt jöfnu sem fram kemur í skilmála 5.2 (a).

Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga það gildi vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir. Ef vísitölugildi er dagvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis vísitölu neysluverðs í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útgefanda:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

Þar sem,

Grunnvísitala eða  $RI_t$  þýðir að á hverjum gjalddaga:

Fyrir hvern dag í mánuði og RI námundað með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[ \frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

Þar sem,

$M$  = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

$CP_{M-1}$  = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði  $M$

$CP_{M-2}$  = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði  $M$

$d$  = viðeigandi mánaðardagur í mánuði  $M^2$

$D$  = fjöldi daga í mánuði  $M^3$

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

**c) Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum**

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga greiða greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála 5.2 (c) gjaldföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.4 eða 4.5 (saman nefnt „jöfn afborgun“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í útistandandi höfuðstól á útgáfudegi.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1})$$

Þar sem;

$PAO_t$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PAO_{t-1}$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PR_{t-1}$ : endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

**d) Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum þ.m.t. af verðtryggðum skuldabréfum með einni afborgun í lokin**

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga greiða greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála 5.2 (d) og áföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 (saman nefnt „jöfn afborgun“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem reiknuð er af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í margfeldi útistandandi höfuðstóls á útgáfudegi og verðbótastuðli.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1}) \frac{IR_t}{IR_{t-1}}$$

Þar sem;

$PAO_t$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PAO_{t-1}$ : fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

$PR_{t-1}$ : endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

<sup>2</sup> Byggt á endanlegri dagareglu.

<sup>3</sup> Byggt á endanlegri dagareglu.

**IR<sub>t</sub>**: verðbótastuðull á viðkomandi vaxtagjalddaga.

**IR<sub>t-1</sub>**: verðbótastuðull á vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga (útgáfudagur vegna fyrsta vaxtagjalddaga).

Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga það gildi vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir. Ef vísitölugildi er dagvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölnunnar sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölnunnar í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (**IR**) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (**RI**) deilt með gildi grunnvísitölu (**BI**) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða  $RI_t$  merkir á hverjum gjalddaga, fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan **RI** er námunduð með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[ \frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

þar sem,

**M** = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

**CP<sub>M-1</sub>**: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði **M**.

**CP<sub>M-2</sub>**: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði **M**.

**d** = viðeigandi mánaðardagur í mánuði **M**<sup>4</sup>

**D** = fjöldi daga í mánuði **M**<sup>5</sup>

og

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölnunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

### 5.3 Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Afborganir á skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli eru ekki jafnar heldur óreglulegar. Afborganir geta verið lægri, eða hærri en afborganir á skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir, eða jafnar greiðslur. Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið verðtryggðar eða óverðtryggðar. Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi afborgunar höfuðstóls eins og afborgun er skilgreind í endanlegum skilmálum og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.4 (*Vextir af skuldabréfum með fasta vexti*) eða 4.5 (*Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti*) og reiknuð af útreikningsaðila og er tilgreind í endanlegum skilmálum.

Í endanlegum skilmálum tölulið 18 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli undir töluliðnum xi „Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli“ og skal útreikningur greiðslna taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala. Þá skal sérstaklega taka

<sup>4</sup> Byggt á endanlegri dagareglu.

<sup>5</sup> Byggt á endanlegri dagareglu.

fram í endanlegum skilmálum hvaða áhrif óreglulegt endurgreiðsluferli kann að hafa á sjálfbærnieiginleika fjárfestingarinnar þar sem það á við.

#### **5.4 Greiðslur víxla**

Víxilfjárhæð er endurgreidd með einni greiðslu á gjalddaga

### **6. UPPGREIÐSLA AÐ VALI ÚTGEFANDA OG KAUP Á SKULDASKJÖLUM**

#### **6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)**

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að uppgreiðsluheimild að vali útgefanda eigi við getur útgefandi, hafi hann tilkynnt umboðsmanni kröfuhafa um það, innleyst útstandandi skuldaskjöl viðkomandi flokks skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Tímasetningar uppgreiðslna eða umframgreiðslna, lágmarksfjárhæð ef við á og uppgreiðslubóknun/umframgreiðslugjald, ef við á, eru tilgreind í endanlegum skilmálum. Tilkynningar útgefanda til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda í samræmi við framangreint eru óafturkræfar.

#### **6.2 Kaup á skuldaskjölum**

Útgefandi eða dótturfélög hans geta hvenær sem er keypt skuldaskjölin á hvaða verði sem er á skipulegum verðbréfamarkaði eða með öðrum hætti. Skuldaskjöl sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar.

Komi fram í endanlegum skilmálum að útgefanda beri að tilkynna fyrirfram um kaup á skuldaskjölum skal eftirfarandi eiga við: Áður en slík kaup fara fram skal útgefandi þó birta tilkynningu á markaði um fyrirhuguð kaup. Tilkynningin skapar útgefanda ekki skyldu til að kaupa skuldabréf, nema útgefandi hafi í tilkynningunni sérstaklega skuldbundið sig til þess með ótvíræðum hætti.

#### **6.3 Ógilding**

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (*Kaup á skuldaskjölum*) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skráum verðbréfamiðstöðvar og er hvorki hægt að endurútgefa né endurselja.

### **7. SKATTAR**

Um skattalega meðferð skuldaskjalanna fer samkvæmt íslenskum skattalögum eins og þau eru á hverjum tíma. Allar greiðslur af höfuðstól og vöxtum vegna skuldaskjalanna af eða fyrir hönd útgefanda verða gerðar án frádráttar vegna núverandi eða framtíðarskatta eða gjalda, nema slíks frádráttar verði krafist samkvæmt lögum. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfa og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Kröfuhafar bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldaskjölunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir kröfuhafa annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldaskjalanna. Skuldaskjölin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

### **8. FYRNING**

Kröfur samkvæmt skuldaskjölunum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

## 9. UPPLÝSINGAKVAÐIR

### 9.1 Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna. Birting í fréttakerfi þess skipulega markaðar þar sem skuldaskjölin hafa verið tekin til viðskipta telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála.

- a) **Endurskoðaður ársreikningur.** Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið að samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils.
- b) **Árshlutareikningur.** Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins fyrir hvern árhelming sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils. Árshlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðanda.
- c) **Ársfjórðungsreikningur.** Reikningur fyrir hvern ársfjórðung sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi reikningstímabils. Ársfjórðungsreikningur þarf hvorki að vera endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum útgefanda.
- d) **Staðfestir reikningar.** Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar, í lok hvers reikningstímabils og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á viðkomandi reikningstímabili.
- e) **Form reikninga.** Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

### 9.2 UPPLÝSINGAKVAÐIR GAGNVART STAÐFESTINGARAÐILA

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna:

- a) **Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir**
  - (i) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning samkvæmt skilmála 9.1 (a).
  - (ii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa árshlutareikning samkvæmt skilmála 9.1 (b).
  - (iii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa ársfjórðungsreikning samkvæmt skilmála 9.1 (c).

Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.

## 10. ALMENNAR KVAÐIR

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna:

- a) **Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.** Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs og skuldaskjalanna og þær aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim, ef við á, um leið og hann verður þeirra var.

- b) **Greiðsla skatta.** Útgefandi skal greiða alla sína skatta á gjalddaga, nema að því gefnu að hann telji skattaálagningu umdeilanlega og fer með það í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverju tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta.
- c) **Vátryggingar og greiðsla vátryggingargjalda.** Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar vátryggi þær fasteignir sem þeir veðsetja gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem viðkomandi veðsali hefur með höndum. Útgefandi skal sjá til þess að vátryggingar séu keyptar hjá tryggingarfélagum sem hafa starfsleyfi sem slík og að veðsalar greiði öll iðgjöld á gjalddaga og geri hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.
- d) **Löggiltir endurskoðendur.** Aðilar sem kosnir sem endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur.
- e) **Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.** Útgefandi skuldbindur sig til að þess að gera ekki breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum sínum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum nema að fengnu fyrirfram samþykki kröfuhafa.
- f) **Skuldajöfnuður óheimill.** Allar greiðslur frá útgefanda vegna skuldaskjalanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skuldajafnaðar eða gagnkrafna.
- g) **Bann við veðsetningu á leigutekjum.** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að útgefandi og veðsalar veðsetji ekki leigutekjur þeirra fasteigna sem settar eru að veði samkvæmt tryggingarbréfum.
- h) **Samsetning veðsettra fasteigna.** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að samsetning veðsettra fasteigna samkvæmt tryggingarbréfi uppfylli þau skilyrði sem fram koma í veðhafasamkomulagi.

## 11. FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum skilyrðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi staflíður eigi við um útgáfuna.

- a) **Lánaþekja (e. *Loan to Value Ratio*).** Lánaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærrí en sá hundraðshluti sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur, eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Lánaþekja er skilgreind sem hlutfall allra skuldbindinga sem tryggðar eru með veðandlaginu á móti bókfærðu virði þeirra eigna sem tilheyra veðandlaginu.
- b) **Vaxtaþekja (e. *Interest Coverage Ratio*).** Vaxtaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera lægri en það gildi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.

Með „vaxtaþekju“ er átt við rekstrarhagnað fasteigna í veðandlaginu á móti reiknuðum vöxtum af lánnum tryggðum með veðum í veðandlaginu.

Með „rekstrarhagnaði“ er átt við tekjur að frádrögnum rekstrarkostnaði.

Með „tekjum“ er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu, þ.m.t. leigutekjur og tekjur af rekstri í fasteignum.

Með „rekstrarkostnaði“ er átt við:

- Fasteignagjöld og hvers konar opinber gjöld,
- kostnað vegna lóðar og hinnar leigðu fasteignar sem greiðist til þriðja aðila,
- kostnað vegna skylduvátrygginga,



- kostnað vegna viðgerða og viðhalds, þar á meðal launakostnaður því tengdu,
- kostnað vegna rafmagns, vatns, hita, olíu, gass, skólps, hreingerninga, snjómoksturs og söndunar, svo og aðra svipaða kostnaðarliði sem tengjast fasteignunum.

Með „*reiknuðum vöxtum*“ er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga hverju sinni. Verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta.

- c) **Eiginfjárlutfall.** Eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki nema þeim hundradshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Með „eiginfjárlutfalli“ er átt við heildar eigið fé útgefanda að viðbættum víkjandi lánum, deilt með heildareignum útgefanda.

**Úrbætur:** Til úrbóta á lánaþekju getur útgefandi bætt við eignum sem veðsettar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, í samræmi við veðhafasamkomulagið innan tilskilins frests. Til úrbóta á vaxtaþekju og eiginfjárlutfalli getur útgefandi gefið út nýtt hlutafé og/eða tekið víkjandi lán. Fjármunir sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á rekstrartekjur og eiginfjárlutfall vantar, þannig að skilyrði um vaxtaþekju og eiginfjárlutfall séu uppfyllt innan tilskilins frests. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrir. Fresturinn er 35 dagar nema ef um greiðslufall er að ræða þá er hann 15 dagar.

## 12. YFIRLÝSINGAR

Útgefandi lýsir því yfir á útgáfudegi viðkomandi skuldaskjals gagnvart sérhverjum kröfuhafa:

- Staða félagsins.** Útgefandi er félag, réttilega stofnað, í góðu horfi og er réttilega skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi ræður yfir eigin eignum og ræður sinni starfsemi eins og hún er rekin.
- Lögformlegar skuldbindingar.** Sérhvert skuldaskjal sem útgefandi gefur út myndar, eða þegar það verður undirritað í samræmi við ákvæði þess mun mynda, lagalegar, gildar, bindandi og fullnustuhæfar skuldbindingar.
- Heimild.** Útgefandi hefur heimild til að gangast undir og standa við þær skuldbindingar sem skuldaskjöldin fela í sér og þau viðskipti sem fjallað er um í skuldaskjölunum.
- Hagsmunaárekstrar.** Aðild að, og efndir útgefanda á skuldaskjölunum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, né stofnskjöl útgefanda eða samninga sem eru bindandi fyrir útgefanda.
- Engar vanefndir.** Engar vanefndir eru til staðar og engin önnur atvik eða aðstæður eru uppi sem orsaka vanefnd samkvæmt nokkru skjali sem skuldbindur útgefanda eða einhverjar eignir hans, sem eru líklegar til að hafa efnislega neikvæð áhrif.

## 13. VANEFNDARTILVIK

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum að viðkomandi stafliður eigi við um útgáfuna.

- Greiðsludráttur.** Hafi útgefandi ekki innt af hendi sammingsbundnar afborganir eða vexti skv. skuldaskjölunum innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu enda eigi greiðsla sér þá stað innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

- b) **Brot á fjárhagslegum skilyrðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- c) **Brot á almennum kvöðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær almennu kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- d) **Brot á upplýsingakvöðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær upplýsingakvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni inna 35 daga.
- e) **Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt umboðssamningi, veðhafasamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- f) **Brot á skilmálum veðsamnings-tryggingarbréfa.** Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi-tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- g) **Röng yfirlýsing.** Ef einhver þeirra yfirlýsinga útgefanda sem fram koma í endanlegum skilmálum reynist vera röng að verulegu leyti, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík yfirlýsing hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinar röngu yfirlýsingar innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- h) **Vanefndir annarra skuldbindinga.** Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á útgefanda greiðsluskyldu og samningurinn hafi annað hvort verið gjaldfellingur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallin er eða heimilt er að gjaldfella, hærrí en kr. 250.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætunlegum mótæmum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.
- i) **Fullnustuaðgerðir.** Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum.
- j) **Ógjaldfærni.** Ef staða útgefanda verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.
- k) **Skráning á skipulegan verðbréfamarkað.** Ef skuldabréfin eru ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði innan þess frests, frá útgáfu bréfanna, sem tiltekinn er í endanlegum skilmálum.
- l) **Afskráning.** Ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum á skipulegum verðbréfamarkaði og ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði aftur innan 35 daga.

## 14. GJALDFELLING

Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur átt sér stað, þá er kröfuhafa heimilt að óska eftir því að umboðsmaður kröfuhafa boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin. Ef umboðsmaður verður var við vanefndartilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar.

Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafunda,

samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum viðkomandi umboðssamnings sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á viðkomandi flokki skuldaskjala.

## 15. ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

### 15.1 Almenn

Með almenna tryggingarfyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til þann 9. maí 2017 með útgáfu veðsamnings-tryggingarbréfs og undirritun veðhafasamkomulags, umboðssamnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og fyrrgreindum samningum kann að vera breytt, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/skuldadrefautgafa/>.<sup>6</sup> Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma. Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og/eða að tiltekna eignir verði leystar úr veðböndum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, ef uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu fari ekki, eftir þær breytingar sem óskað er eftir, yfir 75%. Þá er útgefanda heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær kröfur sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu, að því skilyrði uppfylltu að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu. Þær nýju skuldbindingar sem heimilt er að bæta við kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, sbr. framangreint, geta verið kröfur á grundvelli skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli grunnlýsingar þessarar eða aðrar kröfur, t.d. kröfur samkvæmt lánessamningi við fjármálastofnun, allt samkvæmt vali útgefanda. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið.

Fjárhagslegar kvaðir vegna allra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum og eru veðtryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi eru þær sömu. Á prófunardögum skal lánaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera hærrí en 75%, vaxtaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum skal ekki vera undir 1,50 og eiginfjárlutfall, eins og það er skilgreint í skilmálunum, skal ávallt vera jafnt eða yfir 25%. Prófunardagar vegna fjárhagslegra skilmála eru tilgreindir í endanlegum skilmálum, þ.m.t. fyrsti prófunardagur.

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu og skilmála 15.4.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út undir útgáfurammanum og gildir það um alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggðir samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum og skilmála 15.5 (b).

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum

<sup>6</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

um lánaþekju og skýrslum um fjárhagslegar kvaðir, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila og skilmála 15.6 (c).

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið þá samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig hafa veðhafar afsalað sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Lýsing á helstu ákvæðum veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samningi við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/skuldabrefautgafa/>.<sup>7</sup>

## 15.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið

Í veðsamningi-tryggingarbréfi, veðhafasamkomulagi, umboðssamningi og samningi við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins skulu eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu:

|   |  |
|---|--|
| <b>Aðildaryfirlýsing</b>                | Merkir yfirlýsingu um að aðild nýs veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og veðsala að veðhafasamkomulaginu, eftir því sem við á sbr. viðauka II og IV við veðhafasamkomulagið. |
| <b>Almenna tryggingarfyrirkomulagið</b> | Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna verðbréfaflokka útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar og eftir atvikum fjármögnunarskjala sem kunna að verða felld þar undir.      |
| <b>Fjármálagerningar</b>                | Merkir fjármálagerningar eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.  |
| <b>Fjármögnunarskjöl</b>                | Merkir verðbréf, skilmála þeirra, veðskjöl og eftir atvikum önnur lánaskjöl sem kunna að verða felld undir almenna tryggingarfyrirkomulagið.                                   |
| <b>Grunnlýsingin</b>                    | Merkir grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans dags. 30.júlí 2024, ásamt viðaukum sem kunna að hafa verið gerðir við hana og með síðari breytingum.                         |
| <b>Kröfuhafafundur</b>                  | Merkir kröfuhafafundur sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.   |
| <b>Kröfuhafar</b>                       | Merkir þeir kröfuhafar sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.  |
| <b>Lánaþekja</b>                        | Merkir veðtryggða skuld útgefanda deilt með verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka I við veðhafasamkomulagið.                                  |
| <b>Samningur við staðfestingaraðila</b> | Merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.   |
| <b>Samstæðan</b>                        | Merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.   |

<sup>7</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

|   |   |
|---|---|
| <b>Skýrsla um fjárhagslegar kvaðir</b>              | Merkir skýrslu um fjárhagslegar kvaðir eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.   |
| <b>Skýrsla um lánaþekju</b>                         | Merkir skýrslu um lánaþekju eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.  |
| <b>Staðfestingaraðili</b>                           | Merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila.   |
| <b>Tryggingarbréf (Veðsamningur-tryggingarbréf)</b> | Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.   |
| <b>Umboðsmenn kröfuhafa</b>                         | Merkir umboðsmenn þeirra kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern verðbréfaflokk sem gefinn er út á grundvelli grunnlýsingarinnar, og eftir atvikum umboðsmenn kröfuhafa sem skipaðir eru fyrir hönd annarra kröfuhafa, sem eiga kröfur á hendur útgefanda sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og sem hafa undirritað aðildaryfirlýsingu. |
| <b>Umboðssamningur</b>                              | Merkir sérhvern umboðssamning, milli verðbréfaeigenda viðkomandi flokks skuldaskjala, útgefanda og umboðsmanns kröfuhafa, sem gerður er í tengslum við útgáfu verðbréfa undir útgáfurammanum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.   |
| <b>Útgáfuramminn</b>                                | Merkir 120.000.000.000 kr. verðbréfaramma sem heimilar útgáfu verðbréfa á ákveðnu tímabili samkvæmt grunnlýsingunni.  |
| <b>Vanefndatilvik</b>                               | Skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í sérhverju fjármögnunarskjali.  |
| <b>Veðgæsluaðili</b>                                | Merkir veðgæsluaðila eins og hann er skilgreindur samkvæmt tryggingarbréfi og veðhafasamkomulagi.   |
| <b>Veðhafafundur</b>                                | Merkir fund umboðsmanna veðhafa samkvæmt veðhafasamkomulagi og sem veðgæsluaðili boðar í samræmi við ákvæði 11 í veðhafasamkomulagi.  |
| <b>Veðhafar</b>                                     | Merkir kröfuhafar og umboðsmenn kröfuhafa   |
| <b>Veðhafasamkomulagið</b>                          | Merkir veðhafasamkomulag sem gert var á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa, fyrir hönd veðhafa, dags 9. maí 2017 .  |
| <b>Veðsalar</b>                                     | Merkir dótturfélög útgefanda sem sett hafa eignir að veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.   |
| <b>Veðsettar eignir</b>                             | Merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi.  |
| <b>Veðskjöl</b>                                     | Merkir veðhafasamkomulag dagsett 9. maí 2017 tryggingarbréf og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast   |

**Veðtryggðar kröfur**

Merkir: allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt fjármögnunarskjölunum hvaða nafni sem nefnist og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað, kostnað af fullnustugerðum eða annan kostnað.

**Verðbréf**

Merkir þau verðbréf sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum.

**Verðbréfaflokkur**

Merkir þau verðbréf sem hafa sama auðkenni.

**Vísitala neysluverðs**

Merkir vísitala neysluverðs, eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 105 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs.

### 15.3 Veðsamningur-tryggingarbréf

#### a) *Almennt*

Í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið hefur verið gerður veðsamningur-tryggingarbréf (hér eftir „**tryggingarbréf**“) þar sem veðsalar setja tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma koma fram í viðauka við tryggingarbréfið og með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur og geta það verið fasteignir, handveð í innstæðu á bankareikningum, handveð í VS-reikningum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á VS-reikningana á hverjum tíma. Upplýsingar um veðandlagið eru birtar á vefsíðu útgefanda, <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoequn/skuldbrefautgafa/><sup>8</sup>, í tengslum við birtingu skýrslu um lánþekju og skýrslu um fjárhagslegar kvaðir.

#### b) *Umboð til veðgæsluaðila*

Samhliða tryggingarbréfinu var gerður veðhafasamningur sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu eignir. Í tryggingarbréfinu veita veðsalar veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til framkvæma hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfinu, en ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila og framkvæma allt það sem er nauðsynlegt í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta. Umboð veðgæsluaðila og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt tryggingarbréfinu eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttekur sem veðgæsluaðili.

#### c) *Annað*

Veðsölum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfinu, nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila. Veðsali má framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu, sem veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila.

Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfinu standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu uppgreiddar með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.

<sup>8</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

## 15.4 Veðhafasamkomulag

### a) Almenn

Gert hefur verið veðhafasamkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa fyrir hönd kröfuhafa. Markmið veðhafasamkomulagsins er að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, þar sem tryggður er jafn réttur kröfuhafa að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir, innstæður á bankareikningi og fjármálagerninga. Auk þess er veðsölum óheimilt að veðsetja leigutekjur af veðsettum fasteignum. Í viðauka I við veðhafasamkomulagið er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og góðar reikningsskilavenjur. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um lánaþekju skal haldast þar til búið er að gefa út nýja skýrslu um lánaþekju, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma. Verðbréf á verðbréfareikningi sem skráð eru í Kauphöll skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út. Ef um er að ræða eign í óskráðum verðbréfasjóðum skal verðmeta þá eign miðað við skráð innlausnarvirði hluta í viðkomandi sjóði eins og það er skráð í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem eru tryggðar samkvæmt tryggingarbréfinu, að því gefnu að ákveðin skilyrði, sem fram koma í veðhafasamkomulaginu eru uppfyllt. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru, séu í samræmi við veðhafasamkomulagið, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa. Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið þar sem hann undirgengst að gegna þeim hlutverkum og þeim skyldum sem honum eru faldar í veðhafasamkomulaginu og sem jafnframt leiða af skilmálum fjármögnunarskjala og koma fram í grunnlýsingu.

Útgefandi hefur skuldbundið sig til þess að fasteignir veðsafnsins uppfylli þau skilyrði að vera atvinnuhúsnæði á Íslandi, að a.m.k. 75% af verðmæti fasteignasafnsins sé á höfuðborgarsvæðinu og að hlutfall hvers af eftirfarandi eignaflokkum af heildarverðmæti fasteignasafnsins skuli ekki vera hærra en 45% þegar breytingar eru gerðar á veðsettum fasteignum; i) skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, ii) verslun og þjónusta, iii) hótél, íþróttir og afþreying, iðnaðar og geymsluhúsnæði. Komi til þess að Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, fastanúmer 222-7650 eða Egilshöll, Fossaleyni 1, 112 Reykjavík, fastanúmer 230-7183, 225-9527 og 235-2756 og önnur mannvirki og byggingar í eigu útgefanda sem eru í byggingu eða kunna að vera byggð við Egilshöll, verði hluti af eignum veðsettum samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu skulu þær eignir þó standa utan fyrrgreindrar flokkunar.

Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu.

### b) Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafasamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa þarf að undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu, fyrir hönd þeirra veðhafa sem hann er í umboði fyrir. Við afhendingu umboðsmanns kröfuhafa á aðildaryfirlýsingu til veðgæsluaðila öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfinu.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkja veðhafar að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með tryggingarbréfinu. Veðhafar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við

veðhafasamkomulagið. Útgefanda eða félagi í samstæðunni er óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem eru tryggðar með almenna tryggingarfyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

**c) Hreyfingar á veðum, skýrsla um lánaþekju og skýrsla um fjárhagslegar kvaðir**

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda fari lánaþekja ekki umfram 75% við slíka breytingu. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu. Til þess að fyrrgreindar breytingar taki gildi skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um lánaþekju, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir lánaþekju eftir breytingu, og útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

**d) Veðgæsluaðili**

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Langholtsvegi 111, 104 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðili má ekki hafa starfað fyrir samstæðu útgefanda á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma veðhafasamkomulagsins. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að hann geti tekið að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðu útgefanda. Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Veðhafar geta tekið ákvörðun um það á veðhafafundi að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa.

Hlutverk og skyldur veðgæsluaðila felast í að ganga úr skugga um að tryggingarbréfi sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð útgefanda, veðsala og veðhafa til að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal afhenda tryggingarbréf og skjöl vegna breytinga á því til þinglýsingar og halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og hefur umboð frá útgefanda og veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það án tafar og eigi síðar en innan tveggja virkra daga frá móttöku. Ef gefinn er út nýr verðbréfaflokkur með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr umboðsmaður kröfuhafa að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu og ber veðgæsluaðila þá að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfinu. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það. Veðgæsluaðili hefur umsjón með og ber ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu um lánaþekju og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa til upplýsinga, þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfinu.

Veðgæsluaðili hefur ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfsins ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum varðandi hreyfingar á veðum er fullnægt.



Veðgæsluaðili tekur við öllum gögnum frá samstæðu útgefanda og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu hverju sinni.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá samstæðu útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafasamkomulaginu.

Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið og skal tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit af öllum tilkynningum sínum til umboðsmanna kröfuhafa, til útgefanda, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa.

#### **e) Veðhafafundir**

Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, útgefanda, eða að eigin frumkvæði verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni um veðhafafund boða til fundar með ekki minni en 14 daga og ekki lengri en 28 daga fyrirvara. Fundarboð skal sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti og þar skulu koma fram dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd kröfuhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim kröfuhöfum sem þeir sækja umboð sitt til, og eftir atvikum umboðsmenn annarra kröfuhafa. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmatar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi verðbréfaflokk. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra aðila sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á veðhafafundum.

Umboðsmenn kröfuhafa kjósa fundarstjóra og skal hann í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktanarbær. Veðhafafundur er ályktanabær ef fundurinn er rétt boðaður og umboðsmenn kröfuhafa sem mæta fyrir a.m.k. 50% kröfuhafa miðað við fjárhæð, eru mættir á fundinn. Ef veðhafafundur er ekki ályktanarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal veðgæsluaðili hætta við fundinn og boða umboðsmenn kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Þær ákvarðanir sem umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundum geta eingöngu verið:

- (i) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- (ii) Hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks.
- (iii) Hvort breyta eigi ákvæðum veðhafasamkomulags eða tryggingarbréfs, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt veðhafasamkomulagi, eða hvort veita eigi undanþágur frá veðhafasamkomulaginu eða tryggingarbréfinu.
- (iv) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti verðbréfa verðbréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, að teknu tilliti til verðbréfa með veði skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu sem eru í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda, en þau bera ekki atkvæðisrétt og eru ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort verðbréf í viðkomandi flokki séu í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra verðbréfa. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti verðbréfa þess

verðbréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

Ákvarðanir sem teknar eru á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Almenn þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í veðhafasamkomulaginu.

#### *f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga*

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun um að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks og skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd veðhafa til að semja við útgefanda og eftir atvikum veðsala. Samninganefndin skal samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa, ásamt tveimur aðilum tilnefndum af veðhöfum. Samninganefndin skal boða útgefanda á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin og útgefandi skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla veðhafa, útgefanda og veðsala. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og 6 mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi verðbréfaflokks. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi verðbréfaflokks er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið. Með veðhafasamkomulaginu afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði ef frá er talið fyrrgreint úrræði.

Fullnusta hinna veðsettu eigna skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins, veðhafasamkomulagsins og ákvarðana veðhafafunda. Veðgæsluaðili annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar. Veðgæsluaðili móttækur greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthlutar til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa á hendur samstæðunni. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölunum kemur fram í veðhafasamkomulagi í hvaða röð ráðstafa skuli greiðslunum.

## **15.5 Umboðssamningur**

### *a) Almenn*

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn verðbréfaflokk sem gefinn er út undir útgáfurammanum. Nafn, kennitala og skráð aðsetur þess aðila sem hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna viðkomandi verðbréfaflokks kemur fram í endanlegum skilmálum. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa.

Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra sama verðbréfaflokki. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda verðbréfa sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt.

Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum, og öðrum sem eiga kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í umboðssamningi.

Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmann kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa og má ekki hafa starfað fyrir samstæðuna á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma umboðssamningsins. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila, í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar. Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og skal hann vera lögmannsstofa, endurskoðunarskrifstofa, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoegnun/skuldadrefautgafa/>.

#### ***b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa***

Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsölum, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa varðveita öll skjöl sem hann móttækur frá þessum aðilum á grundvelli umboðssamningsins og framsenda til kröfuhafa til upplýsinga.

Umboðsmanni kröfuhafa skal vera heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamistöð um kröfuhafa á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni kröfuhafa ber ekki skylda til að staðreyna efni skjala nema sérstaklega sé kveðið á um slíkt í umboðssamningi.

Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda eða veðsala á skuldbindingum sínum samkvæmt fjármögnunarskjölum, skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka, eða að öðru leyti heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt verðbréfunum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Hafi kröfuhafar tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirætlum sem kröfuhafar samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu.

#### ***c) Kröfuhafafundur***

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast fjármögnunarskjölunum, umboðssamningnum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum skal umboðsmaður boða til kröfuhafafundar. Umboðsmaður skal boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirfarandi tilfellum:

- (i) Ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því, eða ef veðgæsluaðili boðar veðhafafund;
- (ii) í kjölfar vanefnda samkvæmt fjármögnunarskjöllum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um;
- (iii) ef ¼ hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð, óskar eftir fundi;
- (iv) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um lánaþekju eða skýrslu um fjárhagslegar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða
- (v) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika.

Umboðsmaður skal ávallt boða alla kröfuhafa á kröfuhafafundi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila, telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna dagskrárliða. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 daga fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Kröfuhafafundir eru boðaðir með tilkynningu til kröfuhafa í gegnum kerfi verðbréfamiðstöðvar. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa honum kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna niðurstöður fundarins með sama hætti.

Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar kjósa fundarstjóra á kröfuhafafundi. Fundarstjóri staðfestir í upphafi fundar hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið rétt boðaður í samræmi við umboðssamninginn og fulltrúar að lágmarki 50% kröfuhafa, miðað við fjárhæð, að vera mættir á fundinn. Ef kröfuhafafundur er ekki ályktanabær vegna ónógrar fundarsóknar skal umboðsmaður kröfuhafa hætta við fundinn og þegar í stað boða nýjan kröfuhafafund, sem skal haldinn eigi fyrr en að sjö dögum liðnum og eigi síðar en 14 dögum eftir þann fyrri. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans er boðað með réttum hætti.

Atkvæðisréttur kröfuhafa á kröfuhafafundi miðast við fjárhæð kröfu sem hlutfall af útstandandi fjárhæð verðbréfa við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa, þá skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Útgefandi og aðilar innan samstæðu útgefanda njóta ekki atkvæðisréttar vegna verðbréfa sem kunna að vera í þeirra eigu og eru þau ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku nema annað komi fram í umboðssamningi. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast þó samþykkis 9/10 hluta kröfuhafa í verðbréfaflokki miðað við fjárhæð: Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar breytingar (e. *waver*) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn, breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi, breytingar á höfuðstólsfjárhæð og breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.

Ef kröfuhafafundur samþykkir gjaldfellingu krafna skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna veðgæsluaðila um ákvörðunina svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund og óska eftir því að veðhafafundur verði boðaður í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

## 15.6 Samningur við staðfestingaraðila

### a) Almenn

Með samningi við staðfestingaraðila dagsettur 9. maí 2017 var PricewaterhouseCoopers ehf., kt., 690681-0139, Skógarhlíð 12 105 Reykjavík (í grunnlýsingu þessari nefnt „PwC“) skipaður sem staðfestingaraðili fyrir alla verðbréfaflokka sem eru veðtryggðir samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Með því að kaupa verðbréf

með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni sammings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt, sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/skuldabrefautgafa/><sup>9</sup>

Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma sammings við staðfestingaraðila, hafa með höndum verkefni fyrir samstæðuna sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og vera endurskoðunarskrifstofa, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili er í upphafi ráðinn af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila. Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

#### **b) Skyldur útgefanda**

Áður en verðbréf með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eru fyrst gefin út undir útgáfurammanum skal útgefandi samhliða afhendingu skýrslu um lánþekju, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við mat sitt samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar á grundvelli tryggingarbréfs. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánþekju, sem send er staðfestingaraðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 75% af verðmæti veðsettra eigna, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu. Í skýrslu um lánþekju sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila skal einnig vera yfirlýsing þess efnis að samsetning eignasafnsins sé í samræmi við kvaðir samkvæmt veðhafasamkomulagi, en útgefandi hefur skuldbundið sig til þess að þegar breytingar eru gerðar á veðsettum fasteignum þá uppfylli fasteignir veðsafnsins þau skilyrði að vera atvinnuhúsnæði á Íslandi, að a.m.k. 75% af verðmæti fasteignasafnsins sé á höfuðborgarsvæðinu og að hlutfall hvers af eftirfarandi eignaflokkum af heildarverðmæti fasteignasafnsins skuli ekki vera hærra en 45%; i) skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, ii) verslun og þjónusta, iii) hótél, íþróttir og afþreying, iðnaðar og geymsluhúsnæði. Komi til þess að Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, fastanúmer 222-7650 eða Egilshöll, Fossaleyni 1, 112 Reykjavík, fastanúmer 230-7183, 225-9527 og 235-2756 og önnur mannvirki og byggingar í eigu útgefanda sem eru í byggingu eða kunna að vera byggð við Egilshöll, verði hluti af eignum veðsettum samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu skulu þær eignir þó standa utan fyrrgreindrar flokkunar.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfinu þannig að bætt verði við skuldum sem tryggðar skulu samkvæmt tryggingarbréfi. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánþekju, sem send er til staðfestingaraðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 65% af verðmæti veðsettra eigna, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu.

<sup>9</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir og öll nauðsynleg gögn innan þess tíma sem kveðið er á um í grunnlýsingu og skilmálum verðbréfa. Í skýrslunni skal vera að finna útreikning fjárhagslegra kvaða og forsendur þeirra útreikninga.

Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið. Skýrsla um lánaþekju og skýrsla um fjárhagslegar kvaðir sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila skulu vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í viðaukum I og II við samning við staðfestingaraðila eftir því sem við á.

### **c) Hlutverk staðfestingaraðila**

Áður en verðbréf sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eru fyrst gefin út undir útgáfurammanum skal staðfestingaraðili fara yfir og leggja sjálfstætt mat á verðmæti veðsettra eigna og útreikning á lánaþekju, sem fram kemur í skýrslu um lánaþekju.

Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að nýjum eignum sé bætt við og/eða eignir leystar úr veðböndum, leggur staðfestingaraðili sjálfstætt mat á verðmæti þeirra eigna og útreikning á lánaþekju, sem fram kemur í skýrslu um lánaþekju. Verðmat staðfestingaraðila á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið. Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að færa nýjar skuldbindingar undir almenna tryggingarfyrirkomulagið leggur staðfestingaraðili sjálfstætt mat á útreikning á lánaþekju sem fram kemur í skýrslu um lánaþekju. Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu um lánaþekju. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka III við samning við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt framangreindu svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um lánaþekju frá útgefanda. Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi, sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um lánaþekju. Þá skal staðfestingaraðili, skv. beiðni, afhenda veðgæsluaðila, umboðsmönnum kröfuhafa og útgefanda öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.

Staðfestingaraðili skal fara yfir útreikninga á fjárhagslegum kvöðum og forsendur þeirra sem fram koma í skýrslu um fjárhagslegar kvaðir sem útgefandi afhendir í tengslum við uppgjör í samræmi við það sem kveðið er á um í grunnlýsingu og skilmálum verðbréfa. Ef staðfestingaraðili er sammála útreikningum á fjárhagslegum kvöðum skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu. Ef staðfestingaraðili er ósammála útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka IV við samning við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni eins fljótt og verða má og eigi síðar en innan 14 daga frá móttöku skýrslu um fjárhagslegar kvaðir.

## **16. SÉRTÆKT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG**

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

### **16.1 Almenn**

Með sértæku tryggingarfyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað var til með útgáfu veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæka tryggingarfyrirkomulagsins, allt eftir atvikum hverju sinni. Viðeigandi skjöl og samninga má finna á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeagnun/skuldabrefautgafa/>.<sup>10</sup>

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggt samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingarfyrirkomulags.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálgerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu.

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértækt tryggingarfyrirkomulag, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir sértækt tryggingarfyrirkomulag og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir sértækt tryggingarfyrirkomulag samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Lýsing á helstu ákvæðum veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjala með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrrgreind skjöl í heild sinni en þau má nálgast á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeagnun/skuldabrefautgafa/> <sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

<sup>11</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

## 17. ÓVEÐTRYGGÐ SKULDASKJÖL

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammanns séu óveðtryggð gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

### 17.1 Almenn

Vegna flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum er til staðar umboðssamningur og samningur við staðfestingaraðila vegna óveðtryggðra skuldaskjala. Viðeigandi skjöl og samninga má finna á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/skuldbrefautgafa/>.<sup>12</sup>

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru óveðtryggð og ná því ekki til veðtryggðra skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk óveðtryggðra skuldaskjala. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í óveðtryggðum skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi.

Lýsing á helstu ákvæðum umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjalanna, ef við á, koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrrgreind skjöl í heild sinni en þau má nálgast á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/skuldbrefautgafa/>.<sup>13</sup>

## 18. UPPLÝSINGAÖFLUN

Útgefanda og eftir atvikum umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að óska eftir og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbrefamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölin eru geymd á vörslureikningum.

## 19. GRÆN SKULDASKJÖL

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammanns séu græn skuldaskjöl gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

Skuldaskjölin eru gefin út sem græn skuldaskjöl og hyggst útgefandi nýta fjármagn sem hann móttækur vegna útgáfu slíkra grænna skuldaskjala í samræmi við Umgjörð um græna fjármögnun dagsett 29. mars 2023 og finna má á heimasíðu Heima <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeognun/graen-fjarmoeognun/>. Samkvæmt Umgjörð um græna fjármögnun þurfa fjárfestingar (veðandlag grænnar fjármögnunar) að uppfylla eitt af eftirfarandi skilyrðum til að falla undir rammann og teljast græn fjármögnun; **1. Grænar byggingar**, til að uppfylla þetta skilyrði þurfa byggingarnar að uppfylla eftirfarandi: i) rafmagn og upphitun frá sjálfbærni orku, ii) hafa BREEAM Very good, LEED gold, Nordic Swan Ecolable eða sambærilega umhverfisvottun, iii) hafa undirgengis

<sup>12</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

<sup>13</sup> Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.



áhættugreiningu vegna flóða og iv) lausnir fyrir bíllausan lífstíl og rafhleðslustöðvar. **2. Endurnýjanleg orka:** Fjárfestingar á framleiðslu endurnýjanlegrar orku. **3. Orkunýtni:** Fjárfestingar í núverandi byggingum til að lækka orkunýtingu þeirra og umhverfisstofur þar sem lágmarks orkuminnkun nemur 30% m.v. nýtingu fyrir fjárfestingu. **4. Mengunarvarnir og stjórnun:** Hringrásarkerfi, minnkun sóunar og endurnýting (e.recycling).

## **20. LÖG OG VARNARÞING**

Um skuldaskjölín gilda íslensk lög, m.a. lög nr. 7/2020 um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og víxillög nr. 93/1933, eftir því sem við á. Einnig gilda um skuldaskjölín óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar.

Rísi ágreiningsmál út af skuldaskjölum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

# VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR

Hér að neðan er form endanlegra skilmála sem verður útfyllt fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala sem gefinn verður út undir útgáfurammanum.

[dags]

## HEIMAR HF.

Útgáfa á [samtals útgefið nafnverð útgáfuhluta] [Tegund skuldaskjala]

í samræmi við ISK 120.000.000.000

### Útgáfuramma

## HLUTI A – SAMNINGSSKILMÁLAR

Hugtök sem hér eru notuð skal túlka eins og þau sem skilgreind eru í skilmálum skuldaskjalanna og fram koma í grunnlýsingunni og viðaukum sem kunna að hafa verið gefnir út við hana. Skjal þetta inniheldur endanlega skilmála skuldaskjala sem lýst er hér, í samræmi við 8. grein reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 og skal lesa þá í samhengi við grunnlýsinguna og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, sem saman mynda grunnlýsingu í skilningi laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020. Heildstæðar upplýsingar um útgefandann og útgáfu skuldaskjalanna fást ekki nema með því að lesa saman grunnlýsinguna, viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana og þessa endanlegu skilmála. Grunnlýsingin og viðaukar sem kunna að hafa verið gerðir við hana eru birtir á vefsíðu útgefanda, <https://www.heimar.is/>.

*Hafa skal inni það af eftirfarandi sem á við og tilgreina það sem ekki á við með „á ekki við“. Númeraröðin hér á eftir skal halda sér, jafnvel þó að „á ekki við“ hafi verið merkt við viðeigandi málsgreinar. Leiðbeiningar við útfyllingu endanlegu skilmálanna eru skáletraðar og skulu þær teknar út þegar endanlegu skilmálarnir eru fylltir út.*

*Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við ákvæði 23. reglugerðar (ESB) 2017/1129.*

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>1. Útgefandi:</b>          | Heimar hf. |
| <b>2.</b>                     |            |
| i. Flokkur númer:             | [ ]        |
| ii. Útgáfuhluti númer:        | [ ]        |
| <b>3. Mynt:</b>               | [ ]        |
| <b>4. Uppsafnað nafnverð:</b> |            |
| i. Flokkur:                   | [ ]        |
| ii. Útgáfuhluti:              | [ ]        |

5. **Útgáfuverð:** [ ]% af heildarnafnverði [að viðbættum áföllnum vöxtum frá [setjið inn dagsetningu] (ef við á)]
6. **Nafnverðseiningar:** [ ]
- 7.
- i. Útgáfudagur: [ ]
- ii. Fyrsti vaxtadagur: [Tilgreinið dagsetningu/Útgáfudagur/Á ekki við]
8. **Lokagjalddagi:** [ ]
9. **Tegund vaxta:** [Á ekki við]
- [ ] % fastir vextir
- [REIBOR/LIBOR/EURIBOR] +/- [ ] % breytilegir vextir
- [Tilgreinið annað]
- (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [18][19] hér að neðan)
10. **Greiðslufyrirkomulag:** [Jafngreiðsla (e. annuity)]
- [Jafnar afborganir höfuðstóls]
- [Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga]
- [Óreglulegt endurgreiðsluferli][Tilgreinið annað]
- [Ein greiðsla víxilfjárhæðar á lokagjalddaga]
- (Ef um „Óreglulegt endurgreiðsluferli“ er að ræða skal tilgreina nánar í lið 18.xi)
11. **Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/á ekki við]
- (Ef merkt er við „á við“ eru nánari upplýsingar veittar í tölulið 22)
12. **Forgangsröðun skuldaskjalanna:** [Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt [almennu tryggingarfyrirkomulagi/sértæku tryggingarfyrirkomulagi]]
- [Óveðtryggð skuldaskjöl][Víxlar]
- (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [23. i.][23. ii.][24] hér að neðan)
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] á fundi sínum:
- [Dagsetning]
14. **Greiðsluaðili:** [Útgefandi/[Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamiðstöð** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá [tilgreinið nafn, kennitölu og skráð aðsetur verðbréfamiðstöðvar]

## ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM JAFNGREIÐSLUBRÉF (E. ANNUITY)

- 16. Jafngreiðslubréf:** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til lokagjalddaga: [ ]% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: [ ]
- iii. Vaxtagjalddagar: [[ ] dagur í mánuðinum(unum) [ ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [ ]  
*(Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iv. Gjalddagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]  
*(Gera skal viðeigandi aðlaganir ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: [ ]
- vi. Dagaregla: [ ]
- vii. Verðtrygging [Á við/Á ekki við]
- viii. Grunnvísitala [Á ekki við] / [merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags] ].

## ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, ÞAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA

- 17. Skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til lokagjalddaga: [ ]% á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: [ ]
- iii. Vaxtagjalddagar: [[ ] dagur í mánuðinum(unum) [ ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [ ].  
*(Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iv. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: [ ]
- v. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]

*(Gera skal viðeigandi aðlögun ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*

- vi. Dagaregla:
- vii. Verðtrygging  [Á við/Á ekki við]
- viii. Grunnvísitala:  [Á ekki við] / [merkir *[vísitölugildi]*, sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann *[dags]* ].

#### **ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI**

- 18. Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli:**  [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til lokagjalddaga:  % á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið *annað*]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga:
- iii. Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikning á endurgreiðsluferli  [  /Á ekki við]
- iv. Vaxtagjalddagar:  [  ] dagur í mánuðinum(unum)  [  ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er  [  ].
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls:
- vi. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli:  [  /Á ekki við]
- vii. Gjalddagar höfuðstóls(s):  [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- viii. Dagaregla:
- ix. Verðtryggt:  [Á við/Á ekki við]
- x. Grunnvísitala:  [Á ekki við] / [merkir *[vísitölugildi]*, sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann *[dags]* ].
- xi. Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli:  [Engir/tilgreinið]

## ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

- 19. Fastir vextir:** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til gjalddaga: [ ]% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega]]
- ii. Vaxtagjalddagar: [[ ] dagur í mánuðinum(unum) [ ] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [ ].  
*(Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iii. Dagaregla: [ ]
- iv. Aðrir skilmálar sem gilda um vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti: [Engir/tilgreinið]
- 20. Breytilegir vextir:** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar : [ ]  
*(Ath. tilgreinið vaxtatímabilið/vaxtagjalddagana)*
- ii. Viðskiptadagaregla: [e. *Following Business Day Convention/Modified Following Business Day Convention/Preceding Business Day Convention/tilgreinið annað*]
- iii. Aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað/*Tilgreinið annað*]
- iv. Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi: [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- Viðmiðunarvextir: [Tilgreinið vexti á millibankamarkaði] til [tilgreinið tímalengd] að [viðbættu/frádregnu [ ]% [álagi/frádragi]]  
*(LIBOR, EURIBOR, REIBOR eða annað, ef annað á við skal bæta við viðbótarupplýsingum um slíka viðmiðunarvexti hér og í lið 6 í hluta B.)*
- Ákvörðunardagur: [ ]
- Upplýsingasíða í upplýsingakerfi: [ ]  
*(Tilgreinið)*

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| v.          | Breytingar á viðmiðunarvöxtum:   | [Ef viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði og birting þeirra er hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem við á fer eftir ákvæðum 4.5 (b) (i).] [Ef viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað og viðkomandi skuldabréfaflokkur er tekinn úr viðskiptum fer eftir ákvæðum 4.5. (b) (ii).] |
| vi.         | Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað:  | [Á við/Á ekki við]<br><i>(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)</i>  |
|             | – Auðkenni skuldabréfaflokks:  | [ ]  |
|             | – Nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkur er skráður:  | [ ]  |
|             | – Viðmiðunarvextir:  | [Ávöxtunarkrafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki sem miðað er við] að [viðbættu/frádragnu [ ]% [álagi/frádragi]]  |
|             | – Vaxtaákvörðunardagur:  | [ ]  |
| vii.        | Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum:  | [Á við/Á ekki við]<br><i>(Ef „á við“ tilgreinið)</i>   |
| viii.       | Ávöxtun til lokagjalddaga:   | [+/-] [ ] prósent á ári  |
| ix.         | Dagaregla:   | [ ]  |
| x.          | Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna: | [Á við/Á ekki við]<br><i>(Ef „á við“ tilgreinið)</i>   |
| <b>21.</b>  | <b>Víxlar:</b>   | [Á við/Á ekki við]<br><i>(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)</i>  |
| i.          | Afföll:  | [ ] prósent á ári sem jafngildir [ ] prósent einföldum vöxtum  |
| ii.         | Viðmiðunarverð:  | [ ]  |
| iii.        | Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð:   | [ ]  |
| <b>21.a</b> | <b>Álag á vexti:</b>   | [Ekkert/tilgreinið]  |

## ÁKVÆÐI VARÐANDI UPPGREIÐSLU/UMFRAMGREIÐSLU AÐ VALI ÚTGEFANDA (KAUPRÉTT ÚTGEFANDA)

22. **Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- Lágmarksfjárhæð sem heimilt er að umframgreiða í hvert sinn: [Tilgreinið lágmarksfjárhæð/Á ekki við]
  - Uppgreiðsla/umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: [Tilgreinið öll heimil tímabil eða dagsetningar]
  - Uppgreiðslugjald/umframgreiðslugjald: [% af [fjárhæð sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta/annað (tilgreinið nánar)]

## ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

23. **Veðtryggð skuldaskjöl:** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 15 *Almenna tryggingarfyrirkomulagið*) gilda um skuldaskjölin]
  - ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 16 (*Sértæka tryggingarfyrirkomulagið*) gilda um skuldaskjölin]
  - iii. Veðgæsluaðili: [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður veðgæsluaðili vegna skuldaskjalanna]
24. **Óveðtryggð skuldaskjöl:** [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 17 (*Óveðtryggð skuldaskjöl*) gilda um skuldaskjölin]

## ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖLIN

25. **Upplýsingakvaðir:** [Á við/Á ekki við]  
*(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 9.1 (*Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa*) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi



- staflíði í skilmála 9.1 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]*
- ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 9.2 (*Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila*) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 9.2 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- 26. Almennar kvaðir:** [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 10 (*Almennar kvaðir*) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 10 og ef aðrar almennar kvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- 27. Fjárhagsleg skilyrði:** [Á við/Á ekki við]  
(*Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar*)
- i. Lánaþekja: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 15.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingarfyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum ekki vera hærri en [ ]%]
- ii. Vaxtaþekja: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 15.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingarfyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera lægri en [Setjið inn gildi]]]
- iii. Eiginfjárlutfall: [Á ekki við/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 15.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingarfyrirkomulaginu]/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal ávallt vera að lágmarki [ ]%].
- iv. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra skilyrða eru: [*Tilgreinið prófunardaga*] þar sem fyrsti prófunardagur er [*Tilgreinið fyrsta prófunardag*].
- 28. Vanefndartilvik:** [[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 13 (*Vanefndartilvik*): [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 13 [Frestur til töku til viðskipta skv. staflíð k) skal vera [ ]]/[Aðlagið og tilgreinið ef önnur vanefndartilvik]]]
- 29. Gjaldfelling:** [Ef ekki er bætt úr vanefnd innan [ ] daga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan [ ] daga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar

til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin]/[aðlagið og tilgreinið ef aðrar heimildir eru til gjaldfellingar])

**30. Umboðsmaður kröfuhafa:**

[[[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna, samningar útgefanda við umboðsmann kröfuhafa eru aðgengilegir á vefsetri útgefanda:  
<https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoegnun/skuldabrefautgaf> a/]/Á ekki við]

**31. Staðfestingaraðili:**

[[[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna]/Á ekki við]

**32. Aðrir endanlegir skilmálar:**

[Á ekki við/tilgreinið]

*(Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við ákvæði 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129.)*

**ÁBYRGÐ**

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda. [[Viðeigandi upplýsingar frá þriðja aðila] er fengnar frá [tilgreinið heimild]]. Útgefandi staðfestir að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðili hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af: .....

*Samkvæmt heimild*

## HLUTI B – AÐRAR UPPLÝSINGAR

### 1. SKRÁNING

- i. Skráning: [Nasdaq Iceland/annað (*tilgreinið*)/engin (*tilgreina skal nafn og heimilisfang aðilans sem sér um skráninguna*)]
- ii. Taka til viðskipta: [Sótt verður um að [skuldabréfin/víxlarnir] verði [tekin/teknir] til viðskipta á [Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf./annað (*tilgreinið*)]. ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt, fyrsti mögulegi viðskiptadagur er [ ]/[Á ekki við.]
- [[Nafn aðila sem óskar eftir töku til viðskipta annar en útgefandi], [heimilisfang aðila], [símanúmer aðila], [LEI kóði aðila] [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta]/[Á ekki við.]

### 2. LÁNSHÆFISMAT

[Á ekki við/Lánshæfi [skuldabréfanna/víxlanna] sem gefin verða út hefur verið metið af [nafn matsfyrirtækis.] Lánshæfiseinkunn þeirra er [*Tilgreinið einkunn og skýringu á henni.*]]

(Ath. *tilgreina skal lánshæfiseinkunn og stutta skýringu á merkingu lánshæfiseinkunn. Lánshæfismatið skal endurspegla mat á þeirri tegund skuldabréfa/víxla sem almennt eru gefin út undir útgáfurammanum eða þar sem ákveðin útgáfa hefur verið metin sérstaklega, það mat.*)

### 2(a). GRÆN SKULDASKJÖL

[Á við/Á ekki við]

[Umgjörð um græna fjármögnun, dags. [ ], gildir um skuldaskjölin.]

## HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

[Að undanskilinni þóknun greiddri til [umsjónaraðila/söluaðila/ráðgjafa], er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] eigi hagsmuni sem skipta máli varðandi útgáfu þeirra. – *Aðlagið með viðeigandi hætti ef um hagsmuni er að ræða*]

## RÁÐSTÖFUN SÖLUANDVIRÐIS, ÁÆTLAÐ NETTÓ SÖLUANDVIRÐI OG HEILDAR-KOSTNAÐUR

- i. Ráðstöfun söluandvirðis: [Almenn fjármögnun útgefanda/í samræmi við umgjörð um græna fjármögnun/*tilgreinið annað*]
- ii. Áætlað nettó söluandvirði: [ ]
- iii. Áætlaður heildarkostnaður: [ ]

## ÁVÖXTUN (*Eingöngu skuldabréf á föstum vöxtum*)

Vísbending um ávöxtun: [Á ekki við/*tilgreinið*]

Ath. ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun.

#### **VAXTAPRÓUN** (*Eingöngu skuldabréf með breytilegum vöxtum*)

[Á ekki við/Upplýsingar um þróun [REIBOR/LIBOR/EURIBOR/annað] vaxta má nálgast á [tilvísun í vefsíðu].]

#### **VÍSITÖLUPRÓUN** (*Eingöngu verðtryggð jafngreiðslubréf, verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum og verðtryggð skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli*)

[Á ekki við/Upplýsið um hvar hægt er að nálgast upplýsingar um vísitölu í fortíð og framtíð.]

#### **AUÐKENNI**

- i. Auðkenni:
- ii. ISIN númer:
- iii. CFI númer:  [tilgreinið]
- iv. FISN númer:  [tilgreinið]

#### **ALMENNT ÚTBOÐ**

Land eða lönd þar sem almenna útboðið eða almennu útboðin fara fram:

#### **TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU**

Land eða lönd þar sem tilkynnt hefur verið um viðkomandi grunnlýsingu:

#### **HÆFI HJÁ SEÐLABANKA EVRÓPU**

Skuldaskjali er ætlað að vera haldið á með þeim hætti sem leyfir Eurosystem hæfi (e. Eurosystem eligibility):  [Já/Nei]

(Athugið að með því að merkja við „já“ merkir einungis að ætlunin við útgáfu sé að varsla skuldaskjölin hjá alþjóðlegri miðlægri verðbréfamiðstöð (e. International Central Securities Depository (ICSDs)) sem sameiginlegum vörsluaðila og þýðir ekki endilega að skuldaskjölin uppfylli skilyrðin sem hæf veð samkvæmt Eurosystem lánakerfinu (e. Eurosystem eligibility / eligible as collateral for Eurosystem credit operations) annað hvort við útgáfu eða síðar á líftíma skuldaskjalanna. Slík viðurkenning fer eftir því hvort Seðlabanki Evrópu samþykkir að veðhæfisskilyrðum Eurosystem kerfisins (e. Eurosystem eligibility criteria) séu fullnæg

## UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

Heimar er íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Fasteignasafn Heima telur 99 fasteignir og stærð þess er um 374 þúsund fermetrar. Fjöldi leigutaka eru um 400 og 97% leigjanlegra fermetra er í útleigu. Á meðal fasteigna félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi, skrifstofuhúsnæði við Höfðatorg (Katrínartúna 2 og Borgartún 8-16) og Egilshöll í Reykjavík.

Heimar starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Ýmis lög og reglur varða starfsemina m.a. er varða bókhald, ársreikninga og skatta, skipulagsmál, byggingarreglugerðir, húsaleigulög, lög um fjöleignahús, peningþvætti, fasteignakaupalög, samkeppnislög og lög um markaði fyrir fjármálagerninga. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila. Fjallað er um áhættu tengda lagalegu umhverfi félagsins í kaflanum *Lagaleg áhætta*.

Tilgangur félagsins, samkvæmt 3. grein samþykktu þess, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

Þann 8. júní 2023 greindi stjórn Heima frá þeirri ákvörðun sinni að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. Þann 10. júlí 2023 var lagt fram opinbert tilboðsyfirlit til hluthafa Eikar fasteignafélags hf., sbr. viðauka dags. 14. september 2023. Þann 8. febrúar 2024 skilaði Samkeppnisyfirlitið frumniðurstöðu samrunarannsóknar og tilkynnti að samruninn yrði ekki samþykktur án íhlutunar. Tilboðsfrestur var í kjölfarið framlengdur til 15. apríl 2024. Viðræðum um fyrirhugaða yfirtöku Heima yfir Eik fasteignafélagi hf. lauk þann 29. apríl 2024 þegar stjórn Heima ákvað að afturkalla samrunatilkynningu félagsins sem send var inn til Samkeppniseftirlitsins og óska eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálstu tilboði félagsins í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. Sú heimild fékkst þann 10. maí 2024. Ákvörðun stjórnar var tekin á grundvelli þess að skilyrði valfrjálsta tilboðsins um að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykki tilboðið myndi fyrirsjáanlega ekki nást fyrir lok gildistíma tilboðsins, þann 21. maí 2024.

Á fjárfestakynningu félagsins þann 8. maí 2024 var greint frá fyrirhugaðri nafnabreytingu félagsins og var í kjölfarið boðað til hluthafafundar þann 29. maí 2024 þar sem breyting á nafni félagsins var samþykkt. Reginn tók nýja nafnið Heimar en rekstur félagsins hélt áfram undir óbreyttri kennitölu. Ákvörðun um nafnabreytingu félagsins er ætluð að styðja við stefnu félagsins sem felur í sér að mynda eftirsóttá borgarkjarna í samræmi við aukna umhverfisvitund, breyttar samgöngur, sjálfbærni og ný viðhorf. Í samræmi við fjárfestingastefnu Heima felast langtíamarkmið og heildarsýn félagsins í að þróa og stækka eignasafnið með eignum innan kjarnasvæða, þar sem lögd er rík áhersla á sjálfbærni og fjölbreytni meðal leigutaka. Því er nafninu Heimar enn fremur ætlað að marka félaginu frekari sérstöðu og aðgreiningu á markaði auk þess að marka nýtt upphaf við áframhaldandi virðissköpun fyrir samfélagið. Engar mikilvægar breytingar hafa átt sér stað á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. mars 2024 til dagsetningar grunnlýsingar. Þá hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. mars 2024 til dagsetningar grunnlýsingar.

## ÚTGEFANDI

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Lögformlegt heiti:</b> | Heimar hf.   |
| <b>Viðskiptaheiti:</b>    | Heimar   |
| <b>Félagiform:</b>        | Skráð hlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög |
| <b>Kennitala:</b>         | 630109-1080  |

|  |  |
|--|--|
| <b>LEI:</b>  | 9676000V0KP4AUXNSZ66   |
| <b>Höfuðstöðvar og lögheimili:</b>                                   | Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland   |
| <b>Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq verðbréfamistöð hf.</b> | HEIMAR   |
| <b>ISIN nr. hluta:</b>   | IS0000021301   |
| <b>Heildarfjöldi útistandandi hluta:</b>                             | 1.809.546.970 kr. sem skiptast í jafn marga hluti  |
| <b>þar af eigin hlutir félagsins</b>                                 | 0 kr.  |
| <b>Vefsíða:</b>  | <a href="https://www.heimar.is/">https://www.heimar.is/</a><br>Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun. |
| <b>Tölvupóstfang:</b>  | <a href="mailto:heimar@heimar.is">heimar@heimar.is</a>   |
| <b>Símanúmer:</b>  | +354 512 8900  |

## FJÁRHAGSDAGATAL

Eftirfarandi er fjárhagsdagatal Heima sem samþykkt er af stjórn félagsins.

|                            | <b>Dagsetningar</b> |
|----------------------------|---------------------|
| Afkoma annars ársfjórðungs | 28. ágúst 2024      |
| Afkoma þriðja ársfjórðungs | 6. nóvember 2024    |
| Ársuppgjör 2024            | 12. febrúar 2025    |
| Aðalfundur 2025            | 11. mars 2025       |

## ÁGRIP AF SÖGU

Heimar er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið var stofnað 6. janúar 2009 sem dótturfélag Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi (í grunnlýsingu þessari nefnt „**Landsbankinn**“) og hóf starfsemi í júlí sama ár. Heimar var upphaflega stofnað til að taka við fasteignum og fasteignafélögum sem Landsbankinn eignaðist í tengslum við fullnustuaðgerðir og annars konar skuldaskil. Félagið var að fullu í eigu Landsbankans í upphafi, en í júní 2012 seldi Landsbankinn 75% hlutafjár í Heimum í almennu hlutafjárútbóði og 2. júlí 2012 var hlutafé í Heimum tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Í júlí 2013 seldi Landsbankinn 25% af eignarhlut sínum í Heimum og fór þar með út úr hluthafahóp félagsins. Heimar hafa vaxið hratt undanfarin ár með kaupum á arðbærum fasteignum og fasteignasöfnum og hefur virði fasteignasafns Heima sjöfaldast frá því hlutabréf í félaginu voru tekin til viðskipta í Nasdaq Iceland og telur nú 374 þúsund fermetra.

## SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR

Heimar er móðurfélag samstæðunnar, sem byggist upp á dótturfélögum sem eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er eignasafn félagsins vistað. Móðurfélagið á allt hlutafé í dótturfélögum og eru þau öll með skráð aðsetur að Hagasmára 1. Stjórnendur Heima sitja í stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélaganna.

### Dótturfélög Heima

Dótturfélög Heima eru hin eiginlegu rekstrarfélög fasteigna, eiga fasteignir og reka. Þau afla tekna með leigu og starfsemi. Með því að vista fasteignir Heima í mismunandi dótturfélögum fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra.

| #  | Heiti félags                | Eignarhlutur |
|----|-----------------------------|--------------|
| 1. | Heimar atvinnuhúsnæði ehf.  | 100%         |
| 2. | Smáralind ehf.              | 100%         |
| 3. | Knatthöllin ehf.            | 100%         |
| 4. | Kvikmyndahöllin ehf.        | 100%         |
| 5. | FM-hús ehf.                 | 100%         |
|    | Hafnarlóð ehf.              | 100%         |
|    | Hörðuvellir ehf.            | 100%         |
|    | Reykir fasteignafélag ehf.  | 100%         |
| 6. | Heimar skrifstofusetur ehf. | 100%         |
| 7. | Sóltún fasteign ehf.        | 99,95%       |
| 8. | CCI fasteignir ehf.         | 100%         |
| 9. | Dvergshöfði 4 ehf.          | 100%         |

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf. var gagnert stofnað til að fjármagna, byggja upp og reka Smáralind. Dótturfélag þess var Smáralind ehf. rekstrarfélag um sameign og markaðsmál verslunarmiðstöðvarinnar en Smáralind ehf. var sameinuð Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. m.v. 1.1.2024. Heiti félagsins er Smáralind ehf. Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf. voru gagnert stofnuð til að kaupa hluta Egilshallar. Sóltún fasteign ehf. heldur utan um fasteign Sóltúns hjúkrunarheimilis.

Dótturfélög félagsins eru öll með lögheimili í Hagasmára 1, 201 Kópavogi .

## STEFNA OG STEFNUMÓTUN

Árið 2016 fór félagið í gegnum stefnumótun þar sem hlutverk og gildi félagsins voru skilgreind með tilliti til áherslna Heima í fjárfestingum til framtíðar og hvar félagið teldi mest tækifæri til vaxtar til langs tíma. Endurskoðuð stefna var kynnt á aðalfundi félagsins í mars 2019 en í henni felst að setja viðskiptavininn í öndvegi, búa til eftirsóttá kjarna, móta lausnir með opinberum aðilum og vera framsækin í rekstri. Stefnumótun og innleiðing hennar hefur sett mark sitt á starfsemi félagsins og eru nýjar áherslur þegar sýnilegar í rekstri og afkomu þess sem og fjárfestingum.

Nýtt stjórnskipulag var innleitt hjá félaginu í byrjun árs 2023 og var það liður í að styrkja félagið og styðja við þær framtíðaráherslur sem stefnumótun lagði til. Skipulag gerir ráð fyrir sérstökum afkomueiningum sem eru: Verslun og þjónusta, Opinberir aðilar og Atvinnuhúsnæði og almennur markaður. Þá eru Fjármál, Lögfræðisvið/Regluvarsla, Sjálfbærni, fasteignarekstur og rekstur í fasteignum sér einingar. Hver eining er undir stjórn framkvæmdastjóra sem hefur það hlutverk að byggja upp og viðhalda sérþekkingu á viðkomandi sviði, þess utan að einingin Mannauðsmál heyrir undir fjármálastjóra.

Heimar leggja áherslu á að þetta og styrkja eignasafn sitt og vinnur að því að efla þá kjarna sem eru innan eignasafnsins sem og að hasla sér völl í nýjum kjörnum. Þróun eignasafns félagsins í þessa átt er m.a. hugsuð til að koma til móts við breytt viðhorf samfélagsins, nýja kynslóð neytenda, þéttingu byggðar, breyttar samgöngur og kröfur um sjálfbærni til virðisauka fyrir samfélagið, viðskiptavini og fjárfesta. Leitast verður við að móta aðlaðandi umhverfi og eftirsóttá blöndu innan kjarna fyrir atvinnustarfsemi, þjónustu, menntun, búsetu og afþreyingu þar sem notendur geta lifað, leikið og starfað.

Hluti af endurmati stjórnar á stefnu félagsins felst m.a. í árlegu endurmati á stjórnarháttayfirlýsingu og starfsreglum stjórnar, tilnefningarnefndar og undirnefnda, upplýsinga-, starfskjara- og sjálfbærnistefnu ásamt fjárfestingarstefnu og áhættustefnu.

## Hlutverk og gildi

Hlutverk félagsins er að skapa aðlaðandi staði þar sem fólk vill lifa, leika og starfa. Heimar skapa virði fyrir viðskiptavinum, samfélaginu og fjárfesta. Gildi félagsins eru að vera; lausnamiðuð, ábyrg og snörp.

## Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna Heima er hluti af áhættustýringu félagsins, en stjórn Heima ber ábyrgð á innleiðingu og eftirliti með áhættustýringu félagsins. Í fjárfestingarstefnu félagsins er að finna helstu þætti sem taka skal tillit til við val á fjárfestingum og við uppfærslu á þeim eignum sem fyrir eru í safni félagsins.

Fjárfestingarstefnan er endurskoðuð að jafnaði árlega og staðfest af stjórn og var hún síðast staðfest þann 20. júní 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/scgbfhdg/fj%C3%A1rfestingarstefna-heima-hf-22062024-undirritu%C3%B0.pdf>

## Áhættustefna

Stjórn Heima hefur samþykkt áhættustefnu fyrir félaginu þar sem fram koma kröfur stjórnar Heima varðandi áhættutöku félagsins og upplýsingagjöf henni tengdri ásamt kröfum er varða áhættustýringu félagsins. Stjórn Heima ber ábyrgð á innleiðingu og eftirliti með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Markmið áhættustefnu Heima er að stuðla að því að:

- Stjórn og stjórnendur félagsins séu upplýst og meðvituð um helstu áhættuþætti sem félaginu stendur frammi fyrir;
- Innri og ytri áhættuþættir séu reglulega metnir og á grunni þess mats sé umfang og verklag við áhættustýringu mótað;
- Markviss áhættustýring sé viðhöfð við ákvarðanir og rekstur félagsins; og að
- virkir ferlar séu til staðar innan félagsins til að greina og takast á við áhættuþætti í rekstri félagsins og stuðla að vönduðu verklagi.

Áhættustefna Heima var síðast samþykkt þann 20. júní 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/kw2cvb2r/%C3%A1hættustefna-heima-hf-20062024-undirritu%C3%B0.pdf>

## Sjálfbærnistefna

Stjórn Heima hefur samþykkt sjálfbærnistefnu fyrir félaginu en þar eru sett markmið um sjálfbærni í starfsemi félagsins með stöðugar úrbætur að leiðarljósi. Til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi Heima mun félaginu meðal annars leggja áherslu á heildarsýn ásamt umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Verður árangur á þessu sviði mældur með markvissum hætti og starfsmenn, viðskiptavinir og fjárfestar upplýstir um markmiðin og þann árangur sem næst. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til lengri tíma en það er trú félagsins að áhersla á sjálfbærni dragi úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma lítið. Sjálfbærnistefna Heima var fyrst samþykkt þann 10. október 2019 og síðast staðfest af stjórn þann 20. júní 2024.

Sjálfbærnistefnan kom í stað stefnu um samfélagslega ábyrgð og umhverfisstefnu. Heimar hafa staðfest fimm stefnur: Vatnsstefna, raforkustefna, endurvinnslustefna, kæliefnastefna og sjálfbær innkaupastefna, sem allar hafa það sameiginlega markmið að stuðla að minnkun umhverfisáhrifa og sjálfbærri þróun s.s. með auknu endurvinnsluhlutfalli, minnkun sorps, minni raforkunotkun, minni vatnsnotkun og endurnýtingu vara og efna. Sjálfbærnistefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/kw2cvb2r/%C3%A1hættustefna-heima-hf-20062024-undirritu%C3%B0.pdf>



[headless.azurewebsites.net/media/2eujv4ut/sj%C3%A1lfbaernistefna-heima-hf-22062024-undirrita%C3%B0.pdf](https://headless.azurewebsites.net/media/2eujv4ut/sj%C3%A1lfbaernistefna-heima-hf-22062024-undirrita%C3%B0.pdf)

## **Upplýsingastefna**

Markmið upplýsingastefnu Heima er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Einnig að tryggja að hagsmunaaðilar fái réttar, samræmdar og ítarlegar upplýsingar um Heima, þannig að auka megi skilning þeirra og eftir atvikum annarra á rekstri og starfsemi félagsins.

Upplýsingastefna Heima var síðast samþykkt 20. júní 2024. Stefnan er birt á vefsíðu: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/qeggrvq/upp%C3%BDsingastefna-heima-hf-og-d%C3%B3tturfelaga-22062024-undirrita%C3%B0.pdf>

## **Persónuverndarstefna**

Markmið persónuverndarstefnu Heima og dótturfélaga er ætlað að lýsa hvernig félögin meðhöndla persónuupplýsingar leigutaka, þjónustuaðila, hluthafa, umsækjenda um störf og annarra einstaklinga sem félagið á í viðskiptum eða samskiptum við.

Persónuverndarstefna Heima var síðast samþykkt þann 5. apríl 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/tt3da3tv/reginn-hf-personuverndarstefna-regins-hf-og-dotturfelaga-05042022.pdf>

## **Jafnlaunastefna**

Til að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsmenn njóti jafna kjara fyrir sömu eða jafn verðmæt störf hefur félagið sett sér jafnlaunastefnu. Með jöfnum kjörum er átt við að laun skulu ákveðin á sama hátt fyrir konur og karla.

Jafnlaunastefnan var síðast samþykkt þann 20. júní 2024 Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/52ih3iy3/jafnlaunastefna-heima-hf-22062024-undirrita%C3%B0.pdf>

## **Jafnréttisstefna**

Til að gæta fyllsta jafnræðis milli starfsmanna óháð kyni, aldri og uppruna var sett á jafnréttisstefna. Með henni er lögð áhersla á að hver starfsmaður sé metinn að eigin verðleikum og hafi jafna möguleika og sömu réttindi í starfi sínu. Tekur stefnan m.a. á launajafnrétti, jöfnum aðgangi að störfum, samræmingu fjölskyldu- og atvinnulífs, viðbrögðum við einelti, kynferðislegri-, og kynbundinni áreitni og ofbeldi, jöfnum tækifærum til starfsþróunar, náms og fræðslu og eftirfylgni með jafnréttismálum.

Jafnréttisstefnan var síðast samþykkt þann 20. júní 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/xyydi3qn/jafnr%C3%A9ttisstefna-heima-hf-og-d%C3%B3tturfelaga-22062024-undirrita%C3%B0.pdf>

## **Samkeppnisstefna**

Markmið með samkeppnisstefnu Heima er að ástunda heilbrigða og virka samkeppnishætti í allri starfsemi félagsins í samræmi við ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005, ásamt síðari breytingum. Félagið skal starfa á grundvelli heiðarlegrar starfsemi í samræmi við áður nefnd lög og góðir viðskiptahættir ástundaðir til að fyrirbyggja háttsemi sem getur falið í sér brot á samkeppnislögum.

Samkeppnisstefnan var síðast samþykkt þann 20. júní 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/nx3ptgwv/samkeppnisstefna-heima-hf-og-d%C3%B3tturfelaga-22062024-undirrita%C3%B0.pdf>

## **Arðgreiðslustefna**

Stjórn Heima hefur markað félaginu þá stefnu að lögð skuli áhersla á að félagið skili til hluthafa sinna, beint eða óbeint, þeim verðmætum sem skapast í rekstrinum á hverju ári, umfram nauðsynlegar fjárfestingar í rekstrarfjármunum. Stefnt er að því að Heimar greiði til hluthafa sinna fjárhæð sem nema um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin hlutabréfum.

Arðgreiðslustefnan var síðast samþykkt þann 5. apríl 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/rzhj4i0w/reginn-hf-ardgreidslustefna-regins-hf-05042022.pdf>

### Stefna Heima hf. og dótturfélaga um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka

Markmið með stefnu Heima um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka er að koma á og viðhalda skilvirku kerfi til að sporna við að viðskiptasambönd Heima hf. og dótturfélaga, verði notuð í ólöglegum tilgangi er tengist peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Markmið stefnunnar er að lýsa ábyrgð, hlutverki og helstu verkefnum ábyrgðaraðila.

Stefna um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka var síðast samþykkt 23.mars 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/znad2ssk/stefna-um-adgerdir-gegn-peningathvaetti-og-fjarmognun-hrydjuverka-23032023-undirritud.pdf>

### Starfskjarastefna

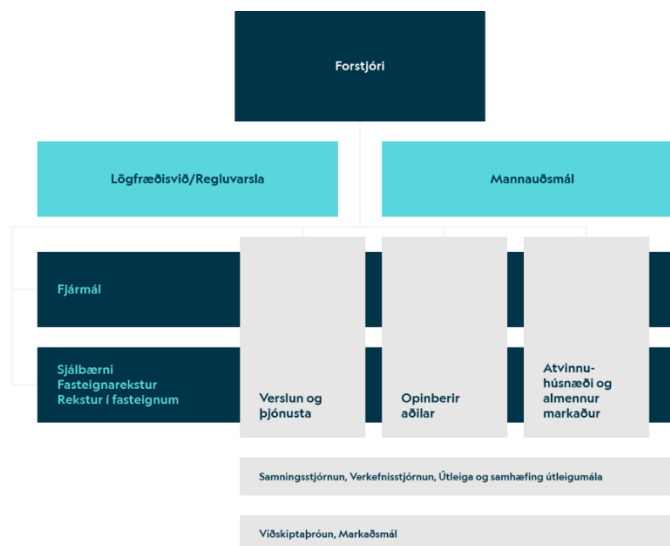
Markmið starfskjarastefnu Heima er að laða til sín hæfustu stjórnendur og starfsmenn á hverjum tíma og með því viðhalda samkeppnisstöðu félagsins. Til að tryggja markmið félagsins er nauðsynlegt að stjórn félagsins hafi heimild til að bjóða samkeppnishæf laun og aðrar greiðslur til stjórnenda og starfsmanna sem tíðkast hjá sambærilegum félögum og er þá átt við félög sem starfa á sama markaði. Við ákvörðun um starfskjör skal horft til ábyrgðar og árangurs, tekið mið af jafnlaunastefnu félagsins, og gætt að jafnréttissjónarmiðum. Stefnan skal hvetja til ábyrgðar í rekstri og vera þannig liður í að gæta að langtímahagsmunum hluthafa, viðskiptavina, starfsfólks og annarra haghafa.

Starfskjarastefnan var síðast samþykkt þann 12. mars 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [reginn-hf-starfskjarastefna-samþykkt-12032024.pdf](https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/znad2ssk/starfskjarastefna-samþykkt-12032024.pdf) ([heimar-headless.azurewebsites.net](https://heimar-headless.azurewebsites.net))

### Starfsemi

Dagleg stjórnun á samstæðunni, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga fer fram í móðurfélaginu. Starfsemi er skipt upp í þrjú meginvið, (i) Verslun og þjónusta, (ii) Opinberir aðilar og (iii) Atvinnuhúsnæði og almennur markaður.

Hér að neðan er að finna skipurit félagsins.



## Starfsemi í móðurfélaginu

Forstjóri Heima er Halldór Benjamín Þorbergsson og ber hann ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Hann ber jafnframt ábyrgð á stýringu eignasafnsins, þróun þess og viðhaldi. Hann hefur umsjón með framkvæmd áhættu-, fjárfestingar-, upplýsinga- og starfskjarastefnu félagsins og að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Halldór er stjórnarformaður allra dótturfélaga Heima hf. sem eru að mestu í fullri eigu félagsins auk þess að vera stjórnarmaður í Optio ehf., og Háskólanum í Reykjavík ehf. Staðgengill forstjóra er Baldur Már Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu.

Yfirlögfræðingur félagsins heyrir beint undir forstjóra félagsins og situr í framkvæmdastjórn. Yfirlögfræðingur félagsins hefur umsjón með öllum lögfræðilegum málefnum félagsins, þar á meðal samningagerð og yfirferð samninga m.a. vegna kaupa og sölu fasteigna og fasteignasafna, leigusamninga o.fl., mögulegum ágreinings- og dómsmálum, stjórnarháttum, félagaréttarlegum málefnum og samskiptum við eftirlitsaðila ásamt lögfræðilegum stuðningi við önnur svið og regluvörð. Yfirlögfræðingur félagsins er Dagbjört Erla Einarsdóttir.

Framkvæmdastjóri fjármála ber ábyrgð á bókhaldi, innheimtu, uppgjöri, áætlanagerð, upplýsingum og greiningum. Fjármálasvið heldur einnig utan um tryggingar og fjármögnun félagsins. Fjárhags-, bókhalds- og upplýsingakerfi Heima eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf með niðurbroti á einstakar eignir og eignarhluta. Rósa Guðmundsdóttir er framkvæmdastjóri fjármála Heima. Frá og með 1. september 2024 mun Björn Eypór Benediktsson taka við stöðu framkvæmdastjóra fjármála Heima.

Skipurit Heima er birt á vefsvæði félagsins - <https://www.heimar.is/um-okkur/fyrirtaekid/stjornskipulag/skipurit/>

## Dótturfélög

Framkvæmdastjórar eininganna; (i) verslun og þjónusta, (ii) opinberir aðilar og (iii) atvinnuhúsnæði og almennur markaður bera ábyrgð á daglegum rekstri dótturfélaga sem heyra undir einingarnar. Undir það fellur viðhald fasteigna, gerð leigusamninga og þjónusta við gildandi leigusamninga. Sömuleiðis nýframkvæmdir og gerð viðhalds- og rekstraráætla.

Baldur M. Helgason er framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og ber ábyrgð á viðskiptaþróun og markaðsmálum. Eignir sem falla undir sviðið eru Smáralind, Hafnartorgi, Garðatorg, Litlatún, Hólagarður, Sunnhlíð o.fl.

Sunna H. Sigmarisdóttir er framkvæmdastjóri sjálfbærni, fasteignareksturs og reksturs í fasteignum.

Undir það fellur daglegur rekstur um þriðjungs eignasafnsins, ásamt almennu viðhaldi á öllum fasteignum. Ábyrgð og eftirfylgni sjálfbærni markmiðum félagsins er ábyrgð framkvæmdastjórans og verkefni tengd umhverfislegri sjálfbærni, þ.m.t. annast sjálfbærniuppgjör, greining á kolefnisspori og hafa umsjón með umhverfissvottunum.

Páll V. Bjarnason er framkvæmdastjóri atvinnuhúsnæðis og almenns markaðar og ber ábyrgð á samningsstjórnun, verkefnastjórnun, útleigu og samhæfingu útleigumála. Eignir sem falla undir sviðið eru skrifstofur, hótél og gistiheimili, iðnaður, lager og geymsluhúsnæði.

Halldór Benjamín Þorbergsson stýrir einingunni Opinberir aðilar. Tegund starfsemi sem fellur undir sviðið eru íþróttir, heilbrigðisþjónusta, skólar og leikskólar og skrifstofueiningar í leigu til opinberra aðila.

Verkefnastjórnun stærri framkvæmda á vegum félagsins eru á ábyrgð forstjóra og Páll V. Bjarnason hefur yfirumsjón með rekstri slíkra verkefna. Verkefni eru borinn undir framkvæmdastjórn eða stjórn í samræmi við innri verkferla.

Heimar annast verkefni sem tengjast rekstri í fasteignum, þ.e. stoðstarfsemi sem veitt er í Smáralind, Egilshöll og skólamannvirkjum í Hafnarfirði s.s. rekstur þjónustuborðs, öryggismál, hús- og baðvarsla. Ræstingu er útvistað. Sunna H. Sigmarisdóttir ber ábyrgð á rekstri í fasteignum.

## Fasteignasafnið

Fasteignasafn Heima samanstendur af 99 fasteignum og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 374 þúsund fermetrar. Unnið hefur verið að því að skipting milli atvinnuflokka verði sem jöfnust, til að dreifa áhættu. Verslunarhúsnæði og skrifstofuhúsnæði er um þriðjungur hvor flokkur af heildarfermetrafjölda fasteignasafns Heima.

Síðasti þriðjungurinn skiptist svo á milli iðnaðar- og geymsluhúsnæðis, íþróttar- og afþreyingarhúsnæðis og húsnæðis fyrir hótélrekstur.

| Samsetning fasteignasafnsins eftir starfsemi m.v. fjölda fermetrar | 31.12.2023 |
|--|------------|
| Verslunarhúsnæði   | 34%        |
| Skrifstofuhúsnæði  | 32%        |
| Iðnaðar- og geymsluhúsnæði   | 14%        |
| Heilsu, mennta- og afþreyingarhúsnæði                              | 14%        |
| Hótél  | 6%         |

Nýtingarhlutfall fasteignasafnsins er 97%. Fjöldi leigutaka er 400Tekjuvegin meðallengd samninga (vegin miðað við tekjur leigusamninga árið 2023) er 6 ár, en er þó mismunandi eftir flokkun eigna eins og sjá má í kaflanum *Leigusamningar og leigutakar*.

Bókfært virði fasteignasafnsins var 185,6 ma.kr. þann 31. mars 2024 að frádregnum leigugeignum. Arðsemi fasteignasafnsins (hagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna m.v. meðalstöðu fyrir árið 2023) var 5,3% á tímabilinu.

| Reykjavík                | Pnr. | Byggingarár | Birt stærð (m2) | Fasteignamat  | Brunabótamat  |
|--------------------------|------|-------------|-----------------|---------------|---------------|
| Austurstræti 16          | 101  | 1918        | 2.614           | 1.037.400.000 | 1.783.650.000 |
| Austurstræti 22          | 101  | 2011        | 2.386           | 920.250.000   | 2.713.700.000 |
| Hafnarstræti 17-19       | 101  | 1900        | 3.903           | 1.818.200.000 | 1.412.300.000 |
| Hafnarstræti 18          | 101  | 1905        | 1.010           | 144.650.000   | 171.900.000   |
| Hafnartorg               | 101  | 2018        | 7.813           | 3.716.200.000 | 3.365.800.000 |
| Hafnartorg - Austur      | 101  | 2019        | 2.478           | 241.300.000   | 251.000.000   |
| Skúlagata 19             | 101  | 1999        | 1.781           | 693.150.000   | 907.650.000   |
| Skúlagata 21             | 101  | 2000        | 3.493           | 1.391.600.000 | 2.199.750.000 |
| Tryggvagata 11           | 101  | 1944        | 386             | 186.150.000   | 159.950.000   |
| Túngata 7                | 101  | 1944        | 558             | 285.750.000   | 203.550.000   |
| Þingholtsstræti 2-4      | 101  | 1902        | 1.692           | 554.080.000   | 798.550.000   |
| Þórgata 1 / Lokastígur 2 | 101  | 1923        | 2.153           | 731.500.000   | 1.051.850.000 |
| Ofanleiti 2              | 103  | 1997        | 8.014           | 2.374.750.000 | 4.143.550.000 |
| Skútuvogur 1             | 104  | 1992        | 834             | 244.250.000   | 331.200.000   |
| Skútuvogur 2             | 104  | 1979        | 5.955           | 1.947.350.000 | 2.319.900.000 |
| Vatnagarðar 10           | 104  | 1979        | 2.198           | 555.650.000   | 881.850.000   |
| Vatnagarðar 6            | 104  | 1969        | 1.806           | 448.750.000   | 594.750.000   |
| Vatnagarðar 8            | 104  | 1983        | 2.215           | 522.100.000   | 736.800.000   |
| Borgartún 20             | 105  | 1978        | 2.816           | 1.020.750.000 | 1.560.500.000 |
| Borgartún 29             | 105  | 1973        | 2.716           | 763.400.000   | 1.111.150.000 |
| Borgartún 33             | 105  | 1968        | 3.303           | 1.238.050.000 | 823.350.000   |

|                    |     |      |        |               |                |
|--------------------|-----|------|--------|---------------|----------------|
| Borgartún 8-16A    | 105 | 2007 | 14.074 | 5.219.250.000 | 7.001.700.000  |
| Katrínartún 2      | 105 | 2009 | 23.473 | 9.172.850.000 | 12.980.600.000 |
| Laugavegur 116     | 105 | 1947 | 597    | 143.100.000   | 202.600.000    |
| Mjöllnisholt 12-14 | 105 | 1970 | 6.742  | 1.803.650.000 | 2.932.850.000  |
| Sóltún 2           | 105 | 2001 | 6.871  | 2.627.900.000 | 4.601.840.000  |
| Þverholt 14        | 105 | 1991 | 2.020  | 581.706.120   | 694.674.045    |
| Ármúli 26          | 108 | 1975 | 908    | 282.200.000   | 392.250.000    |
| Ármúli 4-6         | 108 | 1965 | 3.034  | 886.400.000   | 1.185.550.000  |
| Faxafen 12         | 108 | 1988 | 947    | 254.150.000   | 378.600.000    |
| Faxafen 14         | 108 | 1988 | 1.407  | 351.400.000   | 582.700.000    |
| Fellsmúli 26       | 108 | 1970 | 1.546  | 469.800.000   | 800.350.000    |
| Grensásvegur 16    | 108 | 1987 | 577    | 120.050.000   | 182.300.000    |
| Lágmúli 6-8        | 108 | 1990 | 3.405  | 851.000.000   | 1.416.000.000  |
| Síðumúli 28        | 108 | 1997 | 2.419  | 750.150.000   | 1.084.700.000  |
| Suðurlandsbraut 14 | 108 | 1965 | 2.513  | 860.700.000   | 1.324.400.000  |
| Vegmúli 3          | 108 | 1991 | 2.462  | 760.490.000   | 859.950.000    |
| Dvergshöfði 2      | 110 | 2007 | 4.809  | 1.392.150.000 | 2.942.440.000  |
| Dvergshöfði 4      | 110 |      | 9.048  | 233.550.000   | 0              |
| Funahöfði 19       | 110 | 1972 | 2.152  | 524.900.000   | 555.500.000    |
| Stórhöfði 23       | 110 | 1999 | 1.870  | 402.400.000   | 910.400.000    |
| Stórhöfði 33       | 110 | 2001 | 345    | 85.500.000    | 179.400.000    |
| Lóuhólar 2-4       | 111 | 1978 | 2.581  | 478.650.000   | 1.215.700.000  |
| Knatthöllin        | 112 | 2003 | 27.407 | 5.888.950.000 | 8.232.700.000  |
| Kvikmyndahöllin    | 112 | 2003 | 6.294  | 1.975.650.000 | 3.330.150.000  |
| Guðríðarstígur 6-8 | 113 | 2003 | 2.497  | 570.450.000   | 855.750.000    |
| Vínlandsleið 1     | 113 | 2005 | 8.427  | 1.521.800.000 | 2.646.900.000  |

| <b>Kópavogur</b> | <b>Pnr.</b> | <b>Byggingarár</b> | <b>Birt stærð (m2)</b> | <b>Fasteignamat</b> | <b>Brunabótamat</b> |
|------------------|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Vesturvör 29     | 200         | 2001               | 4.928                  | 1.289.850.000       | 1.693.200.000       |
| Bæjarlind 1-3    | 201         | 1999               | 2.581                  | 839.100.000         | 1.000.700.000       |
| Bæjarlind 4      | 201         | 1999               | 922                    | 258.800.000         | 362.750.000         |
| Hlíðasmári 1     | 201         | 2005               | 3.225                  | 957.000.000         | 2.419.350.000       |
| Hlíðasmári 11    | 201         | 2000               | 2.523                  | 646.050.000         | 1.243.350.000       |
| Hlíðasmári 12    | 201         | 1996               | 2.924                  | 788.250.000         | 1.258.200.000       |
| Hlíðasmári 4     | 201         | 2013               | 1.786                  | 636.800.000         | 1.042.500.000       |
| Hlíðasmári 6     | 201         | 2007               | 1.786                  | 639.100.000         | 981.700.000         |
| Smáralind        | 201         | 2001               | 62.077                 | 19.624.900.000      | 37.115.650.000      |
| Sunnusmári 2     | 201         | 2021               | 575                    | 154.850.000         | 243.600.000         |
| Ögurharf 6       | 203         | 2007               | 642                    | 187.300.000         | 322.900.000         |

| <b>Garðabær</b> | <b>Pnr.</b> | <b>Byggingarár</b> | <b>Birt stærð (m2)</b> | <b>Fasteignamat</b> | <b>Brunabótamat</b> |
|-----------------|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Garðatorg 1     | 210         | 1984               | 4.850                  | 1.119.650.000       | 1.580.400.000       |
| Garðatorg 3     | 210         | 1985               | 253                    | 73.950.000          | 104.300.000         |

|                     |     |      |       |               |               |
|---------------------|-----|------|-------|---------------|---------------|
| Garðatorg 4         | 210 | 2015 | 1.165 | 377.800.000   | 577.600.000   |
| Garðatorg 6         | 210 | 2017 | 473   | 87.450.000    | 209.500.000   |
| Leikskólinn Sjaland | 210 | 2006 | 853   | 264.300.000   | 448.000.000   |
| Litlatún 3          | 210 | 2008 | 5.085 | 1.835.650.000 | 2.545.050.000 |
| Miðhraun 11         | 210 | 2002 | 3.145 | 774.800.000   | 1.042.850.000 |
| Miðhraun 15         | 210 | 2005 | 1.236 | 403.400.000   | 404.550.000   |
| Miðhraun 4          | 210 | 2002 | 3.383 | 938.150.000   | 1.179.400.000 |
| Norðurhraun 1       | 210 | 2003 | 2.085 | 451.350.000   | 592.750.000   |
| Suðurhraun 1        | 210 | 1985 | 6.740 | 1.568.350.000 | 1.913.100.000 |
| Suðurhraun 3        | 210 | 1997 | 4.905 | 1.472.950.000 | 1.177.850.000 |

| <b>Hafnarfjörður</b>  | <b>Pnr.</b> | <b>Byggingarár</b> | <b>Birt stærð (m2)</b> | <b>Fasteignamat</b> | <b>Brunabótamat</b> |
|-----------------------|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Bæjarhraun 16         | 220         | 1986               | 959                    | 259.900.000         | 376.650.000         |
| Bæjarhraun 18         | 220         | 1991               | 971                    | 230.350.000         | 337.050.000         |
| Bæjarhraun 20         | 220         | 1988               | 1.085                  | 258.750.000         | 268.200.000         |
| Bæjarhraun 22         | 220         | 1985               | 1.411                  | 405.750.000         | 510.750.000         |
| Bæjarhraun 8          | 220         | 1989               | 1.608                  | 417.700.000         | 484.250.000         |
| Dalshraun 15          | 220         | 1984               | 3.410                  | 534.300.000         | 1.127.050.000       |
| Eyrartröð 2A          | 220         | 2001               | 1.299                  | 314.700.000         | 498.450.000         |
| Hörðuvellir           | 220         | 2002               | 699                    | 230.550.000         | 398.850.000         |
| Reykjavíkurvegur 74   | 220         | 1960               | 1.920                  | 665.550.000         | 739.150.000         |
| Áslandsskóli          | 221         | 2001               | 6.162                  | 1.767.300.000       | 3.216.100.000       |
| Íshella 8             | 221         | 2002               | 3.913                  | 870.650.000         | 1.163.250.000       |
| Leikskólinn Tjarnarás | 221         | 2001               | 694                    | 221.150.000         | 362.800.000         |
| Miðhella 2            | 221         | 2011               | 1.653                  | 392.700.000         | 458.050.000         |
| Norðurhella 10        | 221         | 2011               | 1.723                  | 417.500.000         | 476.300.000         |
| Rauðhella 5           | 221         | 2006               | 1.058                  | 283.550.000         | 286.650.000         |
| Tjarnarvellir 11      | 221         | 2008               | 4.605                  | 920.500.000         | 1.477.300.000       |

| <b>Akureyri</b>    | <b>Pnr.</b> | <b>Byggingarár</b> | <b>Birt stærð (m2)</b> | <b>Fasteignamat</b> | <b>Brunabótamat</b> |
|--------------------|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Glerárgata 26      | 600         | 1958               | 1.950                  | 355.200.000         | 885.400.000         |
| Glerárgata 30      | 600         | 1983               | 1.978                  | 367.950.000         | 1.011.050.000       |
| Glerárgata 32      | 600         | 1965               | 973                    | 167.950.000         | 480.950.000         |
| Hafnarstræti 83-89 | 600         | 1933               | 5.277                  | 1.098.374.000       | 2.930.950.000       |
| Skipagata 9        | 600         | 1996               | 1.223                  | 296.250.000         | 1.120.050.000       |
| Skólastígur 8      | 600         | 2008               | 1.993                  | 363.950.000         | 889.250.000         |
| Strandgata 14      | 600         | 1994               | 1.480                  | 300.850.000         | 755.950.000         |
| Sunnuhlíð 12       | 600         | 1981               | 2.937                  | 393.180.000         | 1.478.900.000       |
| Njarðarnes 3-7     | 603         | 2007               | 2.541                  | 488.900.000         | 777.350.000         |

| <b>Landsbyggð annað</b> | <b>Pnr.</b> | <b>Byggingarár</b> | <b>Birt stærð (m2)</b> | <b>Fasteignamat</b> | <b>Brunabótamat</b> |
|-------------------------|-------------|--------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| Brekkustígur 39         | 230         | 1986               | 1.336                  | 175.650.000         | 375.700.000         |

|                 |     |      |       |             |             |
|-----------------|-----|------|-------|-------------|-------------|
| Stillholt 16-18 | 300 | 1993 | 2.053 | 323.330.000 | 933.450.000 |
| Hafnarstræti 1  | 400 | 1986 | 88    | 11.300.000  | 76.150.000  |
| Kaupvangur 3B   | 700 | 2006 | 460   | 82.250.000  | 270.650.000 |

Fasteignasafnið er fjölbreytt með tilliti til tegundar húsnæðis, staðsetningar og tegundar leigutaka. Vegna fjölbreytileikans er áhætta tekjuflæðis eignasafnsins töluvert dreifð. Fjölbreytt úrval fasteigna gerir Heimum kleift að bjóða upp á fjölbreyttar lausnir hvað varðar stærð, staðsetningu og tegund húsnæðis.

Gildandi fasteignamat safnsins er 107,0 ma.kr. og heildarbrunabótamat 168,6 ma.kr., samstæðan hefur einnig keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 25 ma.kr. Allar eignir eru tryggðar með húseiganda- og brunatryggingum og ásamt því er rekstrarstöðvunartrygging á völdum útleigðum eignum.

### **Mat á virði fasteigna**

Fasteignasafnið er metið á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði, þróunareignir sem ekki er unnt að áætla gangvirði með áreiðanlegum hætti eru færðar á kostnaðarverði. Félagið flokkaði eignarhluti í hlutdeildarfélögum sem hluta af fjárfestingareignum. Hlutdeildarfélög eru nú færð sem sér liður í efnahagsreikning í kjölfar kaupa á þriðjungs hlut í Klasa ehf. Fasteignasafnið fellur undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats samkvæmt fyrrgreindum reikningsskilastöðlum, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Mat á fasteignasafninu er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og í mati fyrir árið 2023 var byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fasteignunum eru innrétingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fasteignasafnsins sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söliverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fasteignasafninu er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (*e. Weighted Average Cost of Capital / WACC*). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 30 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (*e. Capital Asset Pricing Model*) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtrygðum vöxtum. Sem viðmiðun á áhættulausum vöxtum er byggt á 3 mánaða meðaltali ávöxtunarkröfu langs verðtrygðs ríkistrygðs skuldabréfs. Til viðbótar áhættulausum vöxtum kemur álag til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins á hverjum tíma. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 65% til framtíðar.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nógildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% eftir að leigusamningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við ásamt hlutdeildar í stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilorða til framtíðar.

Fasteignir sem Heimar kaupa eru færðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fasteign, sem bætir við eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

### **Leigusamningar og leigutakar**

Leigusamningar Heima eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almennt eru leigusamningar tímabundnir og óuppsegjanlegir og kveða á um að samningsbundin leiga fylgi

þróun vísitölu neysluverðs. Lítill hluti leigutekna samstæðunnar er tengdur veltu viðkomandi leigutaka og námu veltutengdar leigutekjur um 7% af heildartekjum á árinu 2023. Veltutengdir samningar eru í Smáralind, Hafnartorgi, Egilshöll og hótelum.

Lengd leigusamninga Heima er mjög breytileg eftir eignum og viðskiptavinum. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga á safninu, miðað við leigusamninga í árslok 2023 er 6 ár. Allir leigusamningar eru skriflegir. Í flestum tilvikum hafa dótturfélög Heima með beinum hætti gert leigusamninga við leigutaka sína en í öðrum tilvikum hafa dótturfélögin tekið við skyldum og réttindum fyrri leigusala og þannig gengið inn í eldri leigusamninga. Í nokkrum tilvikum eru í gildi ótímabundnir leigusamningar sem lúta þá ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og annað.

| Lengd leigusamninga eftir tekjum 31.12.2023 | Hlutfall <sup>14</sup> | Fjöldi samninga |
|---|------------------------|-----------------|
| 0-3 ár                                      | 28%                    | 262             |
| 3-7 ár                                      | 37%                    | 129             |
| 7-10 ár                                     | 17%                    | 33              |
| 10-15 ár                                    | 11%                    | 20              |
| >15 ár                                      | 7%                     | 7               |

Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 6 ár miðað við leigusamninga 31. desember 2023.

| Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka | Leigjanlegt rými (m <sup>2</sup> ) | Útleigu-hlutfall | Tekjuvegin meðallengd | Meðalleiga (kr./m <sup>2</sup> ) |
|--|------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Verslunar- og þjónustuhúsnæði            | 106.061                            | 94%              | 4 ár                  | 2.900                            |
| Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði            | 121.238                            | 98%              | 7 ár                  | 3.600                            |
| Iðnaðar- og geymsluhúsnæði               | 49.531                             | 99%              | 5 ár                  | 2.150                            |
| Heilsu-, mennta- og afþreyingarhúsnæði   | 53.223                             | 100%             | 4 ár                  | 3.100                            |
| Hótel                                    | 23.458                             | 98%              | 12 ár                 | 5.500                            |
| <b>Samtals</b>                           | <b>353.511</b>                     | <b>97,5%</b>     | <b>6 ár</b>           | <b>3.200</b>                     |

Leigjanlegt rými í ofangreindri töflu er skilgreint sem heildarstærð fasteignasafns félagsins, að frádregnum sameignarfermetrum í Smáralind.

Samkvæmt áhættustefnu Heima flokkar félagið leigutaka eftir tegund rekstrar og fjárhagslegum styrk. Til að tryggja áhættudreifingu setja Heimar mörk á dreifingu leigutaka eftir fjárhagslegum styrk og á hlutfall leigutekna frá stærsta leigjanda. Í meginatriðum flokkar félagið leigutaka sína í tvo flokka, leigutaka með lágmarksáhættu og leigutaka með almenna áhættu. Undir leigutaka með lágmarksáhættu eru opinberir aðilar, viðskiptabankar og skráð félög á markaði. Samtals eru þessir aðilar með um 45% af leigutekjum félagsins.

Fjöldi leigutaka Heima eru um 400. Um 14% af leigutekjum félagsins á árinu 2023 komu frá stærsta leigutakanum, samanborið við 15% á árinu 2022 (Reykjavíkurborg).

Óveruleg vanskil eru hjá viðskiptavinum Heima enda er stærstur hluti viðskiptavina opinberir aðilar og stöndug fyrirtæki.

### Landfræðileg dreifing eignasafnsins

Flestar fasteignir Heima eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 93% af heildar fermetrafjölda fasteignasafns félagsins. Um 52% eru í Reykjavík og 41% í nágrennasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins.

<sup>14</sup> Hlutfall af heildar leigutekjum.



| <b>Landfræðileg dreifing fasteignasafnsins</b> | <b>31.12.2023</b> |
|--|-------------------|
| Reykjavík                                      | 52%               |
| Höfuðborgarsvæðið utan Reykjavíkur             | 41%               |
| Landsbyggðin                                   | 7%                |

### **Viðhald og endurnýjun**

Viðhaldskostnaður fasteigna Heima skiptist í þrennt: viðhald leigusala, viðhald leigutaka og endurnýjun í tengslum við gerð nýrra leigusamninga. Viðhald leigusala er öllu jöfnu allt viðameira viðhald utanhúss og á lóð. Viðhald leigutaka er að öllu jöfnu allt viðhald innanhúss þ.m.t. á tækjum og búnaði, þó með þeim undantekningum sem getið er um í Egilshöll og Smáralind og fjallað er um hér á eftir og einnig í ákveðnum leigusamningum við opinbera aðila. Endurnýjun á sér jafnan stað upp að einhverju marki þegar fasteign er leigð út eða leigusamningar endurnýjaðir og hluti þess sem endurnýjun tekur til fer í að viðhalda eignum. Viðhaldsáætlanir eru gerðar til 5 ára við forgangsröðun viðhaldsverkefna. Einnig er gerð ítarleg áætlun til eins árs og verkefnalisti fyrir ár 2-5.

Almennt má áætla að árlegur viðhaldskostnaður fyrir fasteign geti legið á bilinu 1-2% af verðmæti eigna miðað við fasteignamat, þar af er áætlað viðhald leigusala um 0,5-1,0% og viðhald leigutaka og endurnýjunarkostnaður um 0,5-1,0%. Árlegur kostnaður Heima við viðhald eignasafns félagsins er í samræmi við framangreindar kennitölur, auk þess sem hann tekur mið af því að megnið af safninu eru nýlegar eignir í mjög góðu ástandi.

Framkvæmdastjórar afkomusviða Heima sjá um skipulag og framkvæmd viðhalds eigna að því leyti sem það fellur á leigusala. Leigutaki sér almennt um viðhald innandyra og leigusali sér um viðhald utandyra. Á þessu eru þó undantekningar í stærstu eignum Heima.

Almenna reglan varðandi viðhald fasteigna sem tilheyra atvinnueignum er að viðhald utanhúss og á lóð er á höndum leigusala.

Í Egilshöll sér leigusali um viðhald Knatthallarinnar ehf. að langmestu leyti. Leigutakar greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði vegna sameiginlegs rýmis og lóðar. Í Kvikmyndahöllinni ehf. sjá leigutakar um viðhald innan leigurýma og greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði sameiginlegra svæða.

Í Smáralind sér leigusali um allt viðhald og daglegan rekstur utan leigurýma. Leigutakar greiða rekstrargjald fyrir hvern leigðan fermetra sem stendur m.a. undir viðhaldi á fasteign og lóð auk markaðskostnaðar o.fl.

Í ákveðnum eignum sem leigðar eru opinberum aðilum sér leigusali einnig um viðameira viðhald innanhúss og hluta reksturs þ.e. rekstur húskerfa. Þetta á við í eignum eins og Suðurhrauni 3, Hlíðasmára 11, Hlíðasmára 1, Tjarnarvöllum 11 o.fl.

Öllum stærri viðhalds- og framkvæmdaverkefnum er útvistað til þriðja aðila. Þeim er ýmist stýrt af starfsmönnum félagsins eða þeim þætti einnig útvistað, fer það eftir umfangi og eðli framkvæmda. Minniháttar viðhald er innt af hendi af fastráðnum iðnaðarmönnum félagsins.

### **Þróunareignir og eignarhlutar**

Bókfært virði þróunareigna Heima var 3.231 m.kr. þann 31.12.2023 eða 1,8% af bókfærðu virði eignasafnsins. Eignarhlutur í Klasa ehf. og Grunni I ehf. var metinn á 5.031 m.kr. þann 31.12.2023.

Heimar er aðili að skipulagi og uppbyggingu svæðis undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabýggð). Deiliskipulag fyrir svæðið var staðfest árið 2016 og sama ár var undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabýggð ehf. um uppbyggingu svæðisins. Heimar er hluthafi 20,6% hlutar í Grunni I ehf. í gegnum CCI ehf. Enginn rekstur fer fram í Grunni I ehf. en félagið átti 100% í framkvæmdaverkefninu Smárabýggð ehf. sem stendur að uppbyggingu íbúða sunnan Smáralindar. Grunnur I ehf. og Smárabýggð ehf. voru sameinuð í upphafi árs 2024.

Heimar hf. undirritaði áskriftarsamning um áskrift að 1/3 af hlutafé í fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf. á móti KLS eignarhaldsfélagi ehf. og Högum hf. sem eiga hvor þriðjungshlut, sbr. tilkynningu félagsins til Kauphallar þann 3. desember 2021 og gengu viðskiptin í gegn þann 31. ágúst 2022. Félagið greiddi fyrir sinn hlut í Klasa ehf. með eignasafni að verðmæti 3.912 millj. kr. sem samanstendur af sölu- og þróunareignum. Tómas Kristjánsson, stjórnarformaður Heima hf., er jafnframt annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf.

### ***Framkvæmdir***

Heimar er sífellt stækkandi félag og hluti af þeirri stækkun er framkvæmdir og uppbygging fasteigna. Meðal stærri verkefna félagsins undanfarin ár hafa verið 1) endurskipulagning og uppfærsla á Smáralind, 2) uppbygging og þróun á verslana- og veitingasvæði við Hafnartorg í miðbæ Reykjavíkur, 3) uppbygging og þróun Smárabýggðar.

#### 1) Smáralind

Á síðastliðnum árum hefur verið unnið að umfangsmiklum verkefnum tengdum endurskipulagningu á Smáralind. Um 60% leiguréna hefur verið umbreytt auk breytinga á innra skipulagi og ásýnd.

Framundan eru ýmsar stærri framkvæmdir s.s. endurskipulagning á vetrargarði og veitingarýmum á 2.hæð þar sem fyrirhugað er að opni mathöll, endurbætur á afþreyingarluta Smáralindar m.a. fjölgun bíósala, bætt umferðarflæði og uppfærsla á suðausturgangi og inngangi. Markmið Smáralindar er einnig að auka hlutfall veitingastaða í Smáralind í samræmi við það sem er að gerast í nágrennalöndunum, auk þess að bæta í flóru alþjóðlegra verslana.

Framkvæmdir eru hafnar við 3.000 m<sup>2</sup> skrifstofurými á þriðju hæð Smáralindar, þ.a. yfir 1.000 m<sup>2</sup> ný útleiguréni. Endurhönnun á veitinga- og afþreyingarluta í Vetrargarði, er í gangi og er stefnt að því að opna ný veitingasvæði og fjölgun kvikmyndasala um mitt ár 2025.

#### 2) Hafnartorg

Fyrsta verslunin á Hafnartorgi opnaði 2018 og var það H&M og H&M Home. Frá þeim tíma hafa 25 rekstraraðilar opnað verslanir, veitingastaði eða afþreyingartengda starfsemi. Útleiguhlutfall Hafnartorgs er nú um 95%.

#### 3) 201 Smári

Á síðustu árum hafa Heimar, í samstarfi við Klasa og Kópavogsbæ og aðra eigendur, unnið að uppbyggingu á nýju og glæsilegu borgarhverfi með um 675 íbúðum ásamt verslun og þjónustu sunnan Smáralindar í Kópavogi. Tilgangur þess hefur verið að styrkja Smáralind og svæðið í heild sem verslunar- og þjónustusvæði sem og koma þar fyrir vönduðu og glæsilegu íbúðarsvæði. Það er mat félagsins að veruleg jákvæð áhrif verði til frambúðar með tilkomu nýrrar íbúðabyggðar í nágrenni verslunarmiðstöðvarinnar. Heimar hafa nýlega tekið við um 1.800 fm verslunarrýmum á jarðhæðum nyrst á uppbyggingarsvæðinu sem nú er unnið að því að koma í útleigu.

### ***Fjárfestingar***

Þann 1. júní 2022 keyptu Heimar atvinnuhúsnæði ehf., fasteignir við Hafnarstræti 17-19, Hafnarstræti 18 og Þingholtsstræti 2-4. Heildarvirði hinna keyptu fasteigna var samtals að fjárhæð kr. 5.550 milljónir en eignirnar falla vel að eignasafni Heima og eru staðsettar á kjarnasvæði félagsins í miðbæ Reykjavíkur.

Heimar hf. undirritaði áskriftarsamning um áskrift að 1/3 af hlutafé í fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf. á móti KLS eignarhaldsfélagi ehf. og Högum hf. sem eiga hvor þriðjungshlut, sbr. tilkynningu félagsins til Kauphallar þann 3. desember 2021 og gengu viðskiptin í gegn þann 31. ágúst 2022. Félagið greiddi fyrir sinn hlut í Klasa ehf. með eignasafni að verðmæti 3.912 millj. kr. sem samanstendur af sölu- og þróunareignum.

### **Fasteignamarkaðurinn**

Heimar starfa á íslenska fasteignamarkaðinum, reka atvinnuhúsnæði og fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum.

### *Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins*

Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun nam heildarframboð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu 7,6 milljónum fermetra í nóvember 2023. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð og Mosfellsbæ.

### *Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis*

Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis eru auk Heima, Reitir fasteignafélag hf., Eik fasteignafélag hf. og Kaldalón hf. Öll þessi félög eru með skráð hlutabréf á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Markaðshlutdeild Heima á þeim markaði sem það starfar á hefur ekki verið skilgreind opinberlega. Samkvæmt ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 27/2017 um kaup Heima á hlut í FM-húsum ehf.<sup>15</sup>, nr. 5/2016 um kaup Heima á fasteignafélagunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.<sup>16</sup>, nr. 20/2018 um kaup Reita fasteignafélags hf. á öllu hlutafé í Vínlandsleið ehf.<sup>17</sup>, nr. 24/2018 um kaup Heima hf. á FAST-2 ehf. og HTO ehf.<sup>18</sup> og nr. 9/2019 um samruna Haga hf., Olíuverzlunar Íslands hf. og DGV ehf.<sup>19</sup> var það álit Samkeppniseftirlitsins að markaðshlutdeild stóru fasteignafélaganna fjögurra, þ.e. Heima, Reita fasteignafélags hf., Eikar fasteignafélags hf. og Kaldalóns hf. sé samanlagt um 70% af markaðshlutdeild á markaðnum á útleigu atvinnuhúsnæðis til ótengdra aðila og er markaðshlutdeild næsta aðila mun lægri. Nokkuð er um minni fyrirtæki í þessari starfsemi sem hafa undir 5% markaðshlutdeild. Samkeppniseftirlitið skilgreinir markaðinn sem: Útleiga á atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila.

### **Starfsmenn**

Hjá Heimum starfar reynslumikið starfsfólk með fjölbreyttan bakgrunn. Áhersla er lögð á gott starfsumhverfi og stuðla þannig að ánægju starfsmanna. Stöðugildi í árslok 2023 voru 67. Markmið starfskjarastefnu er að laða til sín hæfustu stjórnendur og starfsmenn á hverjum tíma og með því viðhalda samkeppnisstöðu félagsins. Til að tryggja markmið félagsins er nauðsynlegt að stjórn Heima hafi heimild til að bjóða samkeppnishæf laun og aðrar greiðslur til stjórnenda og starfsmanna sem tíðkast hjá sambærilegum félögum. Stefnan hvetur til ábyrgðar í rekstri og á að vera liður í að gæta að langtímahagsmunum hluthafa, viðskiptavina, starfsfólks og annarra hagsmunaaðila. Þrír stjórnarmeðlimir sitja í starfskjaranefnd Heima. Hlutverk starfskjaranefndar er að fylgjast með að starfskjör æðstu stjórnenda séu innan ramma starfskjarastefnunnar sem samþykkt er af stjórn og tekin til afgreiðslu á aðalfundi á hverju ári.

## **STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR**

### **Stjórnarhættir**

Stjórnarhættir Heima eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og fylgir félagið Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021 (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“). Þar sem Heimar er með skráð hlutabréf á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti. Stjórnarháttaryfirlýsing Heima er í viðauka við ársreikning félagsins fyrir árið 2023 sem og á vefsíðu Heima, <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/40xcacvz/reginn-hf-stjornarhattayfirlýsing-2022.pdf>

### **Stjórn og stjórnendur**

#### ***Stjórn***

<sup>15</sup> [http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2017/Akvordun\\_27\\_2017\\_Kaup-Regins-a-FM-Husum.pdf](http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2017/Akvordun_27_2017_Kaup-Regins-a-FM-Husum.pdf)

<sup>16</sup> <http://www.samkeppni.is/media/akvardanir2016/Akvordun-5-2016-Kaup-Regins-hf.-a-fasteignafelagunum-Osvor-ehf.-og-CFV-1-ehf.pdf>

<sup>17</sup> [http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2018/akvordun\\_20\\_2018\\_Samruni-Reita-fasteignafelags-hf-og-Vinlandsleidar-ehf.pdf](http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2018/akvordun_20_2018_Samruni-Reita-fasteignafelags-hf-og-Vinlandsleidar-ehf.pdf)

<sup>18</sup> [https://www.samkeppni.is/media/akvardanir/24\\_2018.pdf](https://www.samkeppni.is/media/akvardanir/24_2018.pdf)

<sup>19</sup> <https://www.samkeppni.is/media/akvardanir/Akvordun-Hagar-Olis-DGV-eintak-an-trunadar.pdf>

| <b>Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar</b> |   |
|--|---|
| <i>Helstu störf utan úttefanda:</i>          | Starfandi eigandi hjá Siglu ehf., stjórnarformaður Smárabbyggðar ehf., Heljarkambs ehf., Grunns I ehf., KLS eignarhaldsfélags ehf., meðstjórnandi Siglu ehf., Klasa ehf., Húsafell Resort ehf., og Adelfa ehf.  |
| <i>Hagsmunatengsl:</i>                       | Tómas á fullan eignarhlut í Siglu ehf., sem á 65.000.000 eða 3,59% eignarhlut í Heimum. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum en telst háður stjórnarmaður þar sem hann er annar aðaleigandi KLS eignarhaldsfélags ehf. og situr í stjórn Klasa ehf. sem er samstarfsaðili Heima og Haga hf. vegna uppbyggingar og reksturs fasteignaþróunarfélagsins Klasa ehf. |

| <b>Bryndís Hrafnkelsdóttir, varaformaður stjórnar</b> |  |
|---|--|
| <i>Helstu störf utan úttefanda:</i>                   | Forstjóri Happraettis Háskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf., formaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands og varamaður í stjórn TM trygginga.                  |
| <i>Hagsmunatengsl:</i>                                | Bryndís á 18.509 hluti eða 0,0010% í Heimum. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. |

| <b>Benedikt Olgeirsson, meðstjórnandi</b> |  |
|---|--|
| <i>Helstu störf utan úttefanda:</i>       | Sjálfstætt starfandi við stjórnarsetur, ráðgjöf og fjárfestingar. Benedikt er stjórnarformaður Varðar trygginga hf., Varðar líftrygginga hf., Iceland Soccer Travel ehf., SEUSA ehf., Rexby ehf., Immobilien ehf., Bens Capital ehf. og Íslenskir fjörfestar ehf. Meðstjórnandi í Klasa ehf. og Manex ehf. |
| <i>Hagsmunatengsl:</i>                    | Benedikt á 207.000 hluti eða 0,01% í Heimum. Benedikt hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum en telst háður stjórnarmaður þar sem hann þiggur greiðslur frá Heimum vegna stjórnarsetu í Klasa ehf.                           |

| <b>Guðrún Tinna Ólafsdóttir, meðstjórnandi</b> |  |
|--|--|
| <i>Helstu störf utan úttefanda:</i>            | Framkvæmdastjóri verslunarsviðs Húsasmiðjunnar ehf., stjórnarformaður Svanna – lánatryggingarsjóðs kvenna og í stjórn Brunns vaxtarsjóðs slhf. |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Hagsmunatengsl:</b> | Guðrún á 84.000 hluti eða 0,005% í Heimum. Guðrún hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |
|------------------------|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Heiðrún Emilía Jónsdóttir, meðstjórnandi</b> |   |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b>             | Framkvæmdastjóri Samtaka fyrirtækja í fjármálaþjónustu og stjórnarmaður í Múla lögmansstofu.  |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                          | Heiðrún á 327.500 hluti eða 0,02% í Heimum. Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |

### **Framkvæmdastjórn**

|  |   |
|--|---|
| <b>Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri</b> |   |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                         | Halldór Benjamín á 3.000.000 hluti eða 0,17% í Heimum í gegnum Optio ehf. Halldór hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |

|  |  |
|--|--|
| <b>Baldur M. Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og staðgengill forstjóra</b> |  |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>   | Baldur hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |

|  |   |
|--|---|
| <b>Rósa Guðmundsdóttir, fjármálastjóri</b> |   |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                     | Rósa á 81.300 hluti eða 0,004% í Heimum. Rósa hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |

|  |   |
|--|---|
| <b>Páll V. Bjarnason, framkvæmdastjóri atvinnuhúsnaðis og almenns markaðar</b> |   |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>   | Páll á 174.476 hluti eða 0,01% í Heimum. Páll hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |

|   |  |
|---|--|
| <b>Sunna H. Sigmarsdóttir, framkvæmdastjóri samstarfs- og leiguverkefna</b> |  |
|---|--|

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Hagsmunatengsl:</b> | Sunna á 121.951 hluti eða 0,007% í Heimum. Sunna hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |
|------------------------|--|

| <b>Dagbjört E. Einarsdóttir, yfirlögfræðingur</b> |   |
|---|---|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                            | Dagbjört á 250.000 hluti eða 0,01% í Heimum. Dagbjört hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í Heimum. |

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Heima er Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og aðila að framkvæmdastjórn fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að framan.

## HLUTHAFAR

20 stærstu hluthafar Heima miðað við dagslokastöðu þann 25.júlí 2024:

| #   | HLUTHAFAR                           | FJÖLDI HLUTA | EIGNARHLUTIR (%) |
|-----|-------------------------------------|--------------|------------------|
|     | Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins |              |                  |
| 1.  | A-deild                             | 191.930.000  | 10,62%           |
| 2.  | Lífeyrissjóður verzlunarmanna       | 187.257.618  | 10,35%           |
| 3.  | Birta lífeyrissjóður                | 165.938.314  | 9,17%            |
| 4.  | Brú lífeyrissjóður                  | 162.459.110  | 8,98%            |
| 5.  | Gildi lífeyrissjóður                | 141.340.840  | 7,81%            |
| 6.  | Brimgarðar ehf.                     | 77.669.349   | 4,29%            |
| 7.  | Sigla ehf.                          | 65.000.000   | 3,59%            |
| 8.  | Stapi lífeyrissjóður                | 63.973.701   | 3,54%            |
| 9.  | Frjálsi lífeyrissjóðurinn           | 57.176.684   | 3,16%            |
| 10. | Festa lífeyrissjóður                | 55.094.234   | 3,04%            |
| 11. | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda     | 44.441.779   | 2,46%            |
| 12. | Arion banki hf.                     | 42.966.742   | 2,37%            |
| 13. | Lífsværk lífeyrissjóður             | 42.119.531   | 2,33%            |
|     | Lífeyrissjóður starfsmanna          |              |                  |
| 14. | Reykjavíkurborgar                   | 41.252.893   | 2,28%            |
|     | Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins |              |                  |
| 15. | B- deild                            | 39.870.000   | 2,20%            |

|                                     |                               |                      |                |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|
| 16.                                 | Íslandsbanki hf.              | 28.000.000           | 1,55%          |
| 17.                                 | Fossar fjárfestingarbanki hf. | 26.000.000           | 1,44%          |
| 18.                                 | FM eignir 1 ehf.              | 25.771.241           | 1,42%          |
| 19.                                 | FM eignir 2 ehf.              | 25.771.240           | 1,42%          |
| 20.                                 | Almenni lífeyrissjóðurinn     | 16.981.802           | 0,94%          |
| <b>20 stærstu hluthafar samtals</b> |                               | <b>1.501.015.078</b> | <b>82,95%</b>  |
| Aðrir hluthafar                     |                               | 308.531.892          | 17,05%         |
| <b>Útgefnir hlutir</b>              |                               | <b>1.809.546.970</b> | <b>100,00%</b> |

Útgefanda er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yferráðum aðila, annarra en nefndir eru hér að framan. Þá er útgefanda heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yferráðum yfir útgefanda. Bent er á að hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland og að eignarhald hans getur því breyst hratt og án fyrirvara. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykka útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

## AFKOMUSPÁ

Heimar kynnti afkomuspá fyrir árið 2024 samhliða birtingu ársreiknings fyrir árið 2023 þann 14. febrúar 2024, vefslóð: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/rbed0oqq/reginn-hf-fjarfestakynning-4f-2023-uppfaert.pdf>

Miðað við óbreytt eignasafn og 6% verðbólgu er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2024 verði um 13.700 - 13.900 m.kr.

Afkomuspáin byggir á afkomu ársins 2023, fasteigna- og leigusamningasafni félagsins í árslok 2023 og væntingum stjórnenda um þróun þeirra á árinu 2024, auk væntinga stjórnenda um útleigu, opinber gjöld, viðhald og annan þekktan rekstrarkostnað á árinu 2024. Stjórnendur félagsins geta ekki haft áhrif á ytri þætti sem geta haft áhrif á afkomu þess svo sem greiðslugetu leigutaka, breytingar á opinberum gjöldum, verðlagsþróun og almenna þróun efnahagsmála og vekur félagið athygli fjárfesta á áhættuþáttum í rekstri félagsins kafla 1. *Áhættuþættir*. Framangreindir þættir geta þó breytt afkomuspá félagsins verulega.

Stjórnendur félagsins hafa áhrif á almenna innri þætti svo sem samningsskilmála við leigutaka, þ.m.t. leiguverð, greiðslutryggingar o.s.frv. Þá hafa stjórnendur félagsins áhrif á samsetningu eignasafnsins á hverjum tíma en framangreindir þættir eru til þess fallnir að auka líkurnar á að afkoma félagsins sé í samræmi við væntingar og afkomuspá. Allir framangreindir þættir geta breytt afkomuspá félagsins verulega en eru háðir markaðsaðstæðum hverju sinni og öðrum áhættuþáttum samanber umfjöllun í kafla 1. *Áhættuþættir*.

Afkomuspáin var unnin á grundvelli sem er bæði samanburðarhæfur við sögulegu fjárhagsupplýsingarnar og í samræmi við reikningsskilaaðferðir útgefanda. Afkomuspáin er ekki háð sérstökum óvissuþáttum öðrum en þeim sem greint er frá í umfjöllun í kafla 1. *Áhættuþættir* og vekur félagið athygli fjárfesta á þeirri umfjöllun sem þar er að finna.



# MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR

## UM ÚTGÁFURAMMANN

Útgefandi mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt þessum 120.000.000.000 króna útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingunni, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og víxlar sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

Upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala, og ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar, koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarmoeagnun/skuldabrefautgafa/fyrir-utgafu> og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu og afrit þeirra birt hjá viðkomandi skipulegum verðbréfamarkaði.

## HEIMILD

Útgáfuramminn og útgáfa skuldabréfa og víxla samkvæmt honum eru í samræmi við ákvörðun stjórnar Heima þann 25. apríl 2017 og nam fjárhæð hans kr. 70.000.000.000. Á stjórnarfundi þann 7. október 2021 ákvað stjórn félagsins að hækka fjárhæð útgáfurammans upp í samtals kr. 100.000.000.000. Á stjórnarfundi félagsins þann 24. júlí 2023 ákvað stjórn félagsins að hækka fjárhæð útgáfurammans upp í samtals kr. 120.000.000.000.

## STÆRD ÚTGÁFURAMMANS

Samanlagt nafnverð skuldaskjala sem eru útstandandi á hverjum tíma samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 120.000.000.000 krónur eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, háð mögulegri stækkun á útgáfurammanum sem háð er heimild stjórnar útgefandans.

Eftirfarandi aðferð skal notuð við útreikning á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala eða víxla sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum:

Jafngildi skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum skal ákveðin af útgefanda, annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu skuldaskjalanna eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi, á grunni tilboðs frá banka, að vali útgefanda, á gjaldeyrismarkaði á Íslandi á stundargengi sölu á íslenskri krónu á móti kaupum á þeirri mynt sem viðkomandi skuldaskjal er gefið út í, á fyrrgreindum útreikningsdegi.

## TAKA TIL VIÐSKIPTA

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sótt verður um að tekin verði til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerninga. Taka skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og sala þeirra í lokuðu útboði til fjárfesta fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga sem gilda um viðskipti skráðra verðbréfa, samanber lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, reglugerð (ESB) 2017/1129<sup>20</sup> sem lögfest er með lögum 14/2020 og Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland.

<sup>20</sup> Reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB.

Grunnlýsingin er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 og upplýsingagjöf í henni fylgir viðauka 7 (útgefendalýsing fyrir heildsöluverðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd), viðauka 15 (verðbréfalýsing fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd) og viðauka 28 (listi yfir viðbótarupplýsingar í endanlegum skilmálum) við reglugerð (ESB) 2019/980<sup>21</sup> sem innleidd var í íslenskan rétt með reglugerð 274/2020<sup>22</sup>. Þá tekur grunnlýsingin einnig mið af reglugerð (ESB) 2019/979<sup>23</sup>, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglum nr. 320/2020<sup>24</sup> og Reglum fyrir útgefendur fjármálagerna sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland.

Fjármálaeftirlitið, sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett er 30.júlí 2024 Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum verðbréfa sem grunnlýsingin varðar. Fjárfestar skulu sjálfir meta hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.

Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem ekki verður sótt um að teknir verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

## VIÐAUKAR VIÐ GRUNNLÝSINGUNA

Dagsetning grunnlýsingarinnar er 30.júlí 2024. Eftir birtingu grunnlýsingarinnar er fjárfestum bent á að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Heima sem varða félagið og skuldaskjöl útgefin af félaginu. Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að hún var dagsett og fram að þeim degi þegar skuldaskjöl eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar sem veittar eru í grunnlýsingunni og geta haft veruleg áhrif á mat á skuldaskjölunum eða útgefanda, mun útgefandinn útbúa og birta viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Lítið skal svo á að yfirlýsingar og upplýsingar sem fram koma í slíkum viðaukum, eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyti og/eða komi í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni.

Útgefandi kann að gefa út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í grunnlýsingunni. Í þeim tilvikum mun útgefandi gefa út viðauka við grunnlýsinguna þar sem fram koma skilmálar og skilyrði slíkrar útgáfu.

## BIRTING UPPLÝSINGA

Hlutabréf í Heimum hafa verið í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland frá 2. júlí 2012. Í tengslum við töku hlutabréfa félagsins til viðskipta hefur félagið haft upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur sem fengið hafa hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, samanber lög um markaði fyrir fjármálagerna og Reglur fyrir útgefendur fjármálagerna, útgefnar af Nasdaq Iceland. Upplýsingar sem félagið birtir vegna upplýsingaskyldu sinnar á markaði skulu birtar opinberlega, en opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, í samræmi við lög um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020, auk þess sem þær skulu sendar til Nasdaq Iceland í upplýsingaskyni. Á meðan fjármálagerna útgefnir af Heimum eru til viðskipta á

<sup>21</sup> Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (EB) nr. 809/2004.

<sup>22</sup> Reglugerð nr. 274/2020 um innleiðingu framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

<sup>23</sup> Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/979 frá 14. mars 2019 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar tæknilega eftirlitsstaðla um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar á verðbréfum, viðauka við lýsingu og tilkynningagáttina og um niðurfellingu á framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 382/2014 og framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2016/301.

<sup>24</sup> Reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands nr. 320/2020 um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar verðbréfa, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar verðbréfa, viðauka við lýsingu, tilkynningagáttina og tilkynningu um almennt útboð.

skipulegum verðbréfamarkaði mun félagið birta upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar/>.

## GILDISTÍMI OG AÐGENGI AÐ GRUNNLÝSINGU

Grunnlýsingin er gefin út sem eitt skjal og er gefin út á íslensku. Grunnlýsingin er í gildi í allt að 12 mánuði frá staðfestingu. Útgefandi kann að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði, í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga, innan tólf mánaða frá dagsetningu grunnlýsingarinnar.

Aðgengi að grunnlýsingunni verður tryggt í tíu ár frá staðfestingu hennar með birtingu á vef félagsins <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar/>.

Grunnlýsingunni skal ekki dreifa á nokkurn hátt, þ.m.t. senda í pósti til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða, annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari má m.a. ekki dreifa á nokkurn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á grunnlýsingunni til þriðja aðila.

## SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í grunnlýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni.

- Óendurskoðaður árshlutareikningur Heima hf. fyrir tímabilið 1. janúar – 31. mars 2024, vefslóð: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/feplx1ii/reginn-hf-arshlutareikningur-1f-2024.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Heima hf. fyrir fjárhagsárið 2023 sem lauk 31. desember 2023, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/nt3dcjxp/reginn-hf-arsreikningur-reginn-hf-2023.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Heima hf., fyrir fjárhagsárið 2022 sem lauk 31. desember 2022, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð : <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/1yhn1x45/reginn-hf-arsreikningur-2022.pdf>

## SKJÖL TIL SÝNIS

Í 12 mánuði eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefandans, <https://www.heimar.is/fjarfestar/> og á skráðri skrifstofu útgefandans að Hagasmára 1, 201 Kópavogur:

- Grunnlýsing þessi, dagsett 30. júlí 2024 og viðaukar við hana, eftir því sem við á.
- Endurskoðaðir ársreikningar Heima hf. fyrir fjárhagsárin 2022 og 2023 ásamt áritun endurskoðanda sem þeim fylgja.
- Nýjustu ársreikningar og árshlutareikningar Heima sem birtir hafa verið ásamt áritun endurskoðanda sem þeim fylgja, ef við á.
- Umgjörð um græna fjármögnun Heima hf., birt í mars 2023, vefslóð: [https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/2z3jhhej/reginn-green\\_financing\\_framework-2023.pdf](https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/2z3jhhej/reginn-green_financing_framework-2023.pdf)
- Fjársfestakynningar vegna kynninga á ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2022 og 2023 og vegna kynninga á árshlutareikningum Heima vegna kynninga á viðeigandi árshlutauppgjörum árána 2022 og 2023.
- Allir endanlegir skilmálar vegna útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum og öll önnur skjöl sem felld eru inn í grunnlýsinguna með tilvísun.
- Veðsamningur-tryggingarbréf vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsett 9. maí 2017 ásamt breytingum og viðbótum við veðsamninginn-tryggingarbréfið eftir því sem við á.
- Veðhafasamkomulag vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsett 9. maí 2017, ásamt breytingum eða viðbótum við veðhafasamkomulagið eftir því sem við á.

- Umboðssamningar vegna flokka skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsettur 9. maí 2017, ásamt breytingum eða viðbótum, eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila vegna staðfestinga á fjárhagslegum skilmálum tengdar skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum.
- Allar útgáfulýsingar vegna útgáfu skuldaskjala vegna útgáfu skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum ásamt viðaukum við þær eftir því sem við á.
- Veðsamningur-tryggingarbréf, veðhafasamkomulag, samningur við staðfestingaraðila og umboðssamningur, allir dagsettur 25. september 2018, vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags um Katrínartún 2, 105 Reykjavík, og fleiri eignir.
- Samþykktir Heima hf., dagsettar 29. maí 2024.
- Óháð álit á umgjörð Heima um græna fjármögnun, útgefið af CICERO shades of green, dags. 29. mars 2023, vefslóð: <https://heimar-headless.azurewebsites.net/media/xt2m1eo5/29032023-second-opinion-cicero-green-reginn.pdf>

Ef gerðir verða veðsamningar-tryggingarbréf og veðhafasamkomulag vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan, það sama á við samninga við staðfestingaraðila og umboðssamninga vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags og útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala undir útgáfurammanum.

## UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, annarra en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum.

Upplýsingar um fasteigna- og brunabótamat eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Þjóðskrár Íslands eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, <http://www.skra.is/fasteignir>.

Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

## RÁÐGJAFAR

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur umsjón með því ferli að fá grunnlýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur unnið að gerð grunnlýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessu verkefni. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtækjaradgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

## ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi, hefur endurskoðað ársreikning Heima hf. fyrir fjárhagsárið 2023. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd Deloitte ehf. var Ingvi B. Bergmann endurskoðandi fyrir árið. Hann er aðili að félagi löggiltra endurskoðenda.

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning Heima hf. fyrir fjárhagsárið 2022. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd Ernst & Young ehf. var Ingunn H. Hauksdóttir endurskoðandi fyrir árið 2022. Hún er aðili að félagi löggiltra endurskoðenda.

## YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA GRUNNLÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA

Formaður stjórnar og forstjóri Heima hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd Heima hf. sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Kópavogi 30.júlí 2024

Fyrir hönd Heima hf.

Tómas Kristjánsson

*stjórnarformaður*

Halldór Benjamín Þorbergsson

*forstjóri*

## SKILGREININGAR

„**alþjóðlegir reikningsskilastaðlar**“ og „**IFRS**“ vísar til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002,

„**Fjármálaeftirlitið**“ vísar til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, Reykjavík,

„**grunnlýsing**“ vísar til grunnlýsingar útgefanda dagsett 30.júlí 2024,

„**Landsbankinn**“ vísar til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„**Leiðbeiningar um stjórnarhætti**“ vísar til leiðbeininga um stjórnarhætti gefnar út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021,

„**lög um lýsingar**“ vísar til laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði,

„**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“ vísar til laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021,

„**m.kr.**“ vísar til milljóna króna,

„**Nasdaq Iceland**“ og „**Kauphöll**“ vísar til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„**Nasdaq verðbréfmistöð**“ vísar til Nasdaq CSD SE útibú á Íslandi, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi,

„**Heimar**“, „**útgefandinn**“ og „**félagið**“ vísar til Heima hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi,

„**samkeppnislög**“ vísar til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„**umsjónaraðili**“ vísar til Íslandsbanka hf. kt. 491008-0160, Hagasmára 3 201 Kópavogur, Íslandi,

„**útgáfurammi**“ vísar til útgáfuramma útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 30.júlí 2024 og síðari viðaukum og uppfærslum á henni,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í grunnlýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.