

DAGS. [•]¹ 2021

HEIMSTADEN EHF. (SEM LÁNTAKI)

og

A/F HEIM SLHF. (SEM LÁNVEITANDI)

LÁNSSAMNINGUR – SELJANDALÁN

¹ Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

EFNISYFIRLIT

1.	SKILGREININGAR OG TÚLKUN.....	1
2.	LÁNIÐ	1
3.	LÁNTÖKUGJALD, ÞÓKNANIR OG GREIÐSLA KOSTNAÐAR.....	2
4.	ENDURGREIÐSLA	2
5.	VEXTIR	3
6.	VERÐTRYGGING	3
7.	EFTIRLITSADILI.....	3
8.	SÉRSTÖK SKILYRÐI	3
9.	TRYGGINGASKILYRÐI.....	5
10.	ARÐGREIÐSLUR	6
11.	VANEFNDATILVIK.....	6
12.	TRYGGINGAR.....	7
13.	FRAMSAL	7
14.	SAMÞYKKI FYRIR BIRTINGU UPPLÝSINGA.....	7
15.	GILDI LÁNSSAMNINGSINS	7
16.	ANNAÐ	7
17.	LÖG OG VARNARÞING.....	7

Lánssamningur þessi („*lánssamningurinn*“) er gerður þann [•]² 2021.

AÐILAR

(1) **Heimstaden ehf.**, kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík („*lántaki*“); og

(2) **A/F HEIM slhf.**, kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („*lánveitandi*“).

Hér eftir kann að vera vísað til aðilanna sem nefndir eru í (1) - (2) að ofan sameiginlega sem „*aðila*“.

1. SKILGREININGAR OG TÚLKUN

1.1. Ef annað leiðir ekki skýrlega af samhenginu, hafa eftirfarandi hugtök, sem aðgreind eru með skáletrun, þá merkingu í *lánssamningnum* sem þeim er gefin hér að neðan:

„*CA reikningurinn*“ merkir reikning nr. 0565-26-143020 hjá T Plús hf.

„*Gjalddagur*“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefin í grein 4.1.

„*Lánið*“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefin í grein 2.1.

„*Samstæða lántaka*“ merkir *lántaka* og dótturfélög hans á hverjum tíma.

„*Sjálfskuldarábyrgðin*“ merkir samning, dags. [•]³ 2021, milli *lánveitanda* og Heimstaden AB (publ), skráð undir númerinu: 556670-0455, skráð til heimilis að Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Svíþjóð, þar sem Heimstaden AB (publ) tekur á sig sjálfskuldarábyrgð fyrir öllum skuldum *lántaka* samkvæmt *lánssamningnum* (auk seljandalána sem *lánveitandi* veitir *lántaka* í tengslum við kaup á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum HEIMA071225 og HEIMA071248).

„*T Plús hf.*“ merkir T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri.

„*Upprunalegu skuldabréfin*“ merkir öll útgefin skuldabréf í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 (ISIN: IS0000027381).

„*Útgáfudagur*“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefin í grein 2.2.

„*Vanefndatilvik*“ hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefin í grein 11.1.

„*vörslureikningurinn*“ merkir vörslureikning *lánveitanda* hjá T Plús hf., sem við undirritun *lánssamningsins* er vörslureikningur nr. 0565-26-143150.

2. LÁNIÐ

2.1. Með þeim skilmálum sem greinir í *lánssamningnum* tekur *lántaki* að láni og *lánveitandi* lánar kr. [•]⁴ („*lánið*“).

2.2. Andvirði *lánsins* telst sjálfkrafa greitt út í einu lagi til *lántaka* við móttöku *upprunalegu skuldabréfanna* af hálfu *lánveitanda* („*útgáfudagur*“) og er það seljandalán vegna kaupa *lántaka* á *upprunalegu skuldabréfunum* af *lánveitanda*. *Láninu* er því eingöngu varið til greiðslu kaupverðs *upprunalegu skuldabréfanna*.

² Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

³ Samningur verður dags. eigi síðar en 3 dögum fyrir uppgjör viðskipta við fjárfesta.

⁴ Endanleg höfuðstólsfjárhæð verður uppreiknuð m.v. uppgjörssdag.

3. LÁNTÖKUGJALD, ÞÓKNANIR OG GREIÐSLA KOSTNAÐAR

- 3.1. *Lántaki* skal greiða *lánveitanda* lántökugjald sem nemur kr. [•]⁵, sem skal greiðast með peningum inn á *vörslureikninginn*, eigi síðar en einum degi fyrir áætlaða útgreiðslu *lánsins*.
- 3.2. *Lántaki* skal greiða *lánveitanda* umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu skuldar *lántaka* samkvæmt *lánssamningnum* í lok dags yfir það tímabil sem rukkað er fyrir, þ.e. tekið er meðaltal af heildarfjárhæð útistandandi *láns* í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til. *Lánveitandi* skal rukka *lántaka* um þóknunina hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár, í fyrsta sinn þann 31. desember 2021.
- 3.3. *Lántaki* skal greiða *lánveitanda* þóknun fyrir einstök verk samkvæmt *lánssamningnum* í samræmi við neðangreint:
- a) Föst þóknun fyrir alla vinnu *lánveitanda* í tengslum við sérhverjar breytingar á tryggingarbréfum, þinglýsingu og varðveislu gagna vegna slíkra breytinga, sem gerð er í tengslum við hvert veðsett fastanúmer á 30 daga tímabili skal vera 65.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir hvert tryggingarbréf. Séu fleiri en eitt fastanúmer á hverju tryggingarbréfi þá greiðist 45.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir 2. – 3. fastanúmerið, en 30.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir hvert fastanúmer eftir það. Þóknunin er óháð því hvort slík þjónusta náí til eins liðar eða fleiri undir ofangreindum verkliðum. Ef gerðar eru breytingar á öllum útistandandi tryggingarbréfum í viðkomandi veðsafni á hverjum tíma skal *lántaki* greiða *lánveitanda* þóknun að fjárhæð 30.000 kr. auk virðisaukaskatts fyrir hvert fastanúmer í viðkomandi veðsafni.
 - b) Öll önnur vinna *lánveitanda* í tengslum við umsýslu varðandi tryggingarbréf skal greidd á tímagjaldi sem skal taka mið af gjaldskrá LEX ehf. á hverjum tíma með 10% afslætti.
- 3.4. *Lántaki* skuldbindur sig til að tryggja skaðleysi *lánveitanda* vegna alls beins tjóns, krafna, málaferla, kostnaðar, útgjalda, sekta, lögfræði- og annars sérfræðikostnaðar og þóknana, sem *lánveitandi* verður fyrir eða þarf að greiða og sem beint eða óbeint stofnast til í tengslum við rétt *lánveitanda* samkvæmt *lánssamningnum*, þ.m.t. tjón sem leiðir beint af vanefndum *lánveitanda* á sínum skuldbindingum gagnvart þriðja aðila, sem leiðir beint af vanefndum *lántaka* samkvæmt *lánssamningnum*, enda hafi *lánveitandi* efnt skyldur sínar samkvæmt *lánssamningnum*.

4. ENDURGREIÐSLA

4.1. Gjald dagar

Höfuðstóll og vextir greiðast með 51 jöfnum greiðslum (annuity) í fyrsta sinn [•] og á sex mánaða fresti þar á eftir á 10. degi mánaðarins (hér eftir „*gjald dagar*“). Lokagjald daga *lánsins* er 10. júní 2046 en þá skulu allar eftirstöðvar, ásamt áföllnum en ógreiddum vöxtum, falla í gjald daga.

4.2. Uppgreiðsla

- a) Fram til 10. júní 2026 er *lántaka* óheimilt að greiða upp *lánið*.
- b) Frá og með 10. júní 2026 er *lántaka* heimilt að greiða *lánið* upp, að hluta eða öllu leyti, og skal *lántaki* þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.

⁵ Fjárhæð lántökugjalds mun endurspeglja þóknun sem sjóðurinn greiðir skuldabréfaeigendum.

- c) Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindri uppgreiðsluheimild skal fara fram á *gjaldddögum*. Við uppgreiðslu *lánsins* að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól *lánsins*, m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.

5. VEXTIR

5.1. Vaxtaþrósentia

Af höfuðstól *lánsins*, eins og það er á hverjum tíma, greiðast 3,90% fastir ársvextir.

5.2. Vaxtagreiðslur

Vextir skulu greiðast á *gjaldddögum*.

5.3. Dagaregla

Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna 30/360.

5.4. Dráttarvextir

Vanefni *lántaki* greiðslu afborgana eða vaxta af *láninu* 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 gjaldfeldri fjárhæð frá *gjaldddaga* til greiðsludags.

Falli *gjaldddagi* á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og *lántaki* greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

6. VERÐTRYGGING

Lánið er bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar (dagvísitala) á Íslandi gefin út af Hagstofu Íslands og miðuð við grunnvísitölugildið [•], þann [•]⁶.

7. EFTIRLITSAÐILI

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga *lántaka* á fjárhagslegu skilyrðum, sbr. gr. 8.3, og tryggingarskilyrðum, sbr. gr. 9. Um skyldur *eftirlitsaðila* fer að öðru leyti skv. ákvæðum þjónustusamnings *eftirlitsaðila* við *lánveitanda* og *lántaka*.

8. SÉRSTÖK SKILYRÐI

- 8.1. *Lántaki* skal hlíta þeim skilmálum sem fram koma í gr. 8.2 – 8.11 á meðan *lánið* er útistandandi.

8.2. Tilkynning á vanefnd

Lántaki skuldbindur sig til að tilkynna *lánveitanda* skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. *lánssamningnum* hafi átt sér stað. Jafnframt skal *lántaki* tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum vegna skulda *lántaka* gagnvart þeim. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send með tölvupósti.

8.3. Fjárhagsleg skilyrði

Lántaki skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindu skilyrði sem skal taka mið af efnahagi *lántaka*:

Eiginfjárvöð: Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

⁶ Vísitala útgáfumánaðar verður sett inn.

Prófunardagar: Fjármálakvöðin skal reiknast af *lántaka* tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsgæði. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörsgæðis hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af hálfársuppgjörsgæði ársins 2021. *Lántaki* skal senda *eftirlitsaðila* öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardeggi. *Eftirlitsaðili* skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá og skal *lántaki* senda *lánveitanda* skýrslu *eftirlitsaðila*.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindu fjárhagslegu skilyrði getur *lántaki* aukið eigið fé sem nemur því sem á vantar til að eiginfjárhlutfall standist skilyrðið.

8.4. Jafn réttháar kröfur

Kröfur samkvæmt *lánssamningnum* standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri kröfueiganda, séu þeir fleiri en einn, nema sama hlutfall sé greitt til allra kröfueigenda.

8.5. Vátryggingar

Lántaki skuldbindur sig til að tryggja að verðmæti allra fasteigna í eigu *samstæðu lántaka* sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma lánsins.

8.6. Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi lántaka

Lántaki skuldbindur sig til þess að hvorki skipta *lántaka* upp í tvö eða fleiri félög né gera verulegar breytingar á tilgangi *lántaka*, nema að fengnu samþykki *lánveitanda*. *Lántaka* er þó heimilt að sameina dótturfélög sín eða sameinast dótturfélagi sínu.

8.7. Leigusamningar

Leigusamningar *lántaka* um útleigu fasteigna skulu ávallt gerðir á markaðskjörum og getur *lánveitandi* óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigumarkaði á leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Ennfremur þarf *lánveitandi* að samþykkja leigusamninga og/eða breytingar á leigusamningum við stjórnarmenn og framkvæmdastjórn *lántaka* eða aðila þeim nátengdir. Að öðru leyti hefur *lántaki* full yfirráð yfir gerð leigusamninga.

8.8. Sala eigna

Leigutaka er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið sem stendur til tryggingar *láninu* svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði eigna samkvæmt verðmati óháðs aðila. *Lántaka* er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrði skv. 9. gr. *lánssamningnum* eru ekki brotin. Séu tryggingaskilyrði brotin við frjálsa ráðstöfun *lántaka* skal það hlutfall söluandvirðis sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá *lánveitanda* og teljast hluti tryggingasafnsins. Veðsettu fé má *lántaki* ráðstafa með (i) greiðslu inn á *lánið*, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) eða (ii) kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með veði í sama eignasafni og *lánssamningurinn* á markaði, enda sé eigendum allra slíkra skuldabréfaflokka gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags, eða (iii) kaupum á nýrri eign eða eignum í samræmi við gr. 8.10, sem þá verður hluti tryggingasafnsins sem stendur til tryggingar *láninu*.

Séu skilyrði sölu uppfyllt skal *lánveitandi* leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Sala á dótturfélagi sem á fasteign sem er hluti af tryggingasafninu telst sala á fasteigninni.

Lántaki hefur heimild til að selja allar fasteignirnar í eigu *samstæðu lántaka* innan samstæðu *lántaka*, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingasafninu sem stendur til tryggingar *láninu* og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála *lánssamningsins*.

og skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og lánið.

8.9. Upplýsingar

Lántaki skal senda *lánveitanda* alla útreikninga vegna sérstakra skilyrða til birtingar í kerfum Nasdaq Iceland eigi síðar en 8 vikum eftir lok þess fjárhagstímabils sem útreikningarnir taka til.

8.10. Viðbætur við tryggingasafn

Til að viðhalda tryggingaskilyrðum skv. *lánssamningnum*, sbr. gr. 9, eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu sem stendur til tryggingar *láninu*, getur *lántaki* bætt við það tryggingum. Nýjum eignum sem þannig bætast við tryggingasafnið sem stendur til tryggingar *láninu*, skal bætt við á markaðsvirði þeirra, sem annað hvort skal staðfest af *eftirlitsaðila* eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki *eftirlitsaðila*) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi eign, sem skal vera að hámarki 6 mánaða gamall. Viðbætur við tryggingasafn skulu vera í samræmi við fjárfestingastefnu *lántaka* sem sýnd er í fylgiskjali 2 og skal *eftirlitsaðili* staðfesta samsetningu eigna eftir landssvæðum. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem *lánveitandi* samþykkir (þ.m.t. skilmála tryggingarbréfa), en *lánveitandi* hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.

8.11. Fjárhæð tryggingarbréfa

Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfa, sem útgefin kunna að vera til tryggingar á skuldum *lántaka* samkvæmt *lánssamningnum*, að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með tryggingasafninu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu *lántaka*, skal ekki vera lægri en 110%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í fylgiskjali 1. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur *lántaki* ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði.

9. TRYGGINGASKILYRÐI

Lántaki hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum og *lánssamningurinn*, svo sem með útgáfu nýs skuldabréfaflokks, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöl skulu vera að öllu leyti jafn rétt há (pari passu) hvað varðar tryggingar (veðsettar eignir) og *lánssamningurinn*. Skilyrðin taka einungis mið af tryggingasafninu sem lagt er til tryggingar fyrir *láninu*:

- I. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur veðandlagsins⁷ deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum⁸ skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- II. **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda⁹ miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. *Lántaka* er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af *lántaka* á prófunardögum og niðurstöðurnar yfirfarnar af *eftirlitsaðila*, sem og sendar *lánveitanda* á sama hátt og fjárhagsleg skilyrði skv. gr. 8.3. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

⁷ Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag *lánssamningsins*, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁸ Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum *lántaka* hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu til tryggingar á *láninu*.

⁹ Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu til tryggingar á *láninu*, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu.

10. ARÐGREIÐSLUR

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár til greiðslu til hluthafa af hálfu *lántaka* er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að tryggingaskilyrðin, sbr. gr. 9, verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkunar hlutafjár, í hvaða formi sem framangreindar athafnir kunna að vera, af hálfu *lántaka* er að engar vanefndir skv. *lánssamningnum* séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna eða í kjölfar slíkrar greiðslu eða viðskipta. Ennfremur er óheimilt að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárlutfall *lántaka*, án ófnislegra eigna, við það undir 25%.

11. VANEFNDATILVIK

11.1. Þau atriði sem talin eru upp í greinum 11.2 - 11.6 skulu teljast „*vanefndatilvik*“ samkvæmt *lánssamningnum*.

11.2. Greiðsludráttur

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir *gjaldlega*.

11.3. Brot gegn sérstökum skilyrðum

Hafi *lántaki* orðið uppvís að brotum gegn sérstökum skilyrðum, sbr. gr. 8 og ekki hefur verið bætt úr innan þrjátíu og fimm daga.

11.4. Fullnustuaðgerðir

Ef fjárnám verður gert hjá *lántaka*, séu önnur lán *lántaka* að lágmarki fjárhæð kr. [100.000.000]¹⁰ fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. [250.000.000]¹¹ gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá *útgáfudegi*), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi *lántaka*, leiti *lántaki* nauðasamninga, séu eignir *lántaka* auglýstar á nauðungaruppboði eða séu eignir *lántaka* kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum *lántaka* og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

11.5. Sjálfskuldarábyrgðin

Ef *sjálfskuldarábyrgðin* hættir að vera í gildi á meðan skuld samkvæmt *lánssamningnum* hefur ekki verið greidd upp að fullu.

11.6. Tryggingarbréf

Hafi tryggingarbréfum sem tryggja skuld samkvæmt *lánssamningnum* ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent *lánveitanda* innan sex vikna frá *útgáfudegi*.

11.7. Gjaldfelling

Ef *vanefndatilvik* hefur átt sér stað skal *lántaki*, án ástæðulauss dráttar eftir að honum varð kunnugt um *vanefndatilvikið*, senda tilkynningu um *vanefndatilvikið* til *lánveitanda*. Um leið og *vanefndatilvik* hefur átt sér stað og hvenær sem er eftir þann tíma, sé *vanefndatilvikið* enn fyrir hendi, er *lánveitanda* heimilt með tilkynningu til *lántaka* og án fyrirvara að lýsa því yfir að allt *lánið*, eða hluti þess, ásamt áföllnum vöxtum og aðrar ógreiddar fjárhæðir gagnvart *lánveitanda* samkvæmt *lánssamningnum* séu þegar í stað fallnar í gjaldlega og skulu slíkar fjárhæðir þá vera í gjaldlega fallnar.

¹⁰ Fjárhæð verður uppreiknuð miðað við breytingar á vísitölu frá júní 2016 til dags. samningsins

¹¹ Fjárhæð verður uppreiknuð miðað við breytingar á vísitölu frá júní 2016 til dags. samningsins

12. TRYGGINGAR

- 12.1. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu *lánsins* gefur *lántaki* út tryggingarbréf með veði í fasteignasafni sem fram koma í fylgiskjali 1, sem þinglýst verður á 2. veðrétt og uppfærslurétt á fasteignasafnið.
- 12.2. Fasteignirnar í tryggingasafninu geta eftir atvikum verið í eigu dótturfélaga *lántaka*. *Lántaka* er heimilt að bæta við dótturfélögum og/eða sameina dótturfélög *lántaka* eða sameinast sjálft dótturfélögum, enda rýri það ekki tryggingasafnið.
- 12.3. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent *lánveitanda*. Tryggingasafnið tryggir ekki aðrar skuldir *lántaka* en *lánið* eða aðra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út í samræmi við ákvæði um tryggingaskilyrði samkvæmt *lánssamningnum*, sbr. gr. 9.
- 12.4. *Lántaka* er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af tryggingasafninu til tryggingar *lánssamningnum* sé þess þörf til að uppfylla sérstök skilyrði *lánssamningsins*.
- 12.5. *Lántaka* er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigutekjur af fasteignum í tryggingasafninu.

13. FRAMSAL

Lántaka og *lánveitanda* er óheimilt að framselja skyldur sínar samkvæmt *lánssamningnum* án samþykkis gagnaðila. Kröfuhafaskipti sem eiga sér stað í tengslum við fullnustu veðréttinda yfir kröfum samkvæmt *lánssamningnum* skulu þó teljast heimil.

14. SAMÞYKKI FYRIR BIRTINGU UPPLÝSINGA

Lántaki samþykkir fyrir sitt leyti að *lánveitandi* birti upplýsingar um *lántaka* og dótturfélög *lántaka* eftir því sem þörf krefur til að fullnægja upplýsingaskyldu *lánveitanda*.

15. GILDI LÁNSSAMNINGSINS

Hafi *útgáfudagur* ekki átt sér stað fyrir 30. júlí 2021, fellur *lánssamningurinn* sjálfkrafa úr gildi á þeim degi og skulu þá skuldbindingar allra aðila *lánssamningsins* falla niður og réttaráhrif þess skulu vera þau sömu og ef *lánssamningurinn* hefði aldrei verið gerður. Hafi *tryggingarbréfum* verið þinglýst og *lánssamningurinn* fellur úr gildi í samræmi við framangreint skulu *lántaki*, *lánveitandi* og *veðgæsluaðili* hlutast til um að þeim verði aflýst án tafar.

16. ANNÆÐ

Allar breytingar sem gerðar eru á *lánssamningnum* skulu vera skriflegar og samþykktar af *lánveitanda* og *lántaka*.

17. LÖG OG VARNARÞING

- 17.1. Um *lánssamninginn* gilda íslensk lög.
- 17.2. Ef ágreiningur rís um réttindi og skyldur aðila samkvæmt *lánssamningnum* skal mál vegna hans rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Lánssamningurinn er gerður í þremur samhljóða eintökum og skal hver aðili halda einu eintaki. Öllu framanrituðu til staðfestingar rita *aðilar* nöfn sín hér að neðan í votta viðurvist.

UNDIRSKRIFTARSÍÐA LÁNSSAMNINGSINS

F.H. LÁNTAKA:

F.H. LÁNVEITANDA:

F.H. VEDGÆSLUADILA:

Vottar að rétttri dags. og undirskrift:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

FYLGISKJAL 1
HEIMSTADEN EHF.
 Tryggingasafn – Veðandlög

Tryggingarbréf eru uppreiknuð miðað við vísitölu neysluverðs.

Fastanúmer	Svæði	Sveitarfélag	Póst-númer	Heimilisfang	Íbúð nr.	m2	Fj.herb.
2052220	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	101	68,2	2
2355329	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	102	77	3
2355330	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	103	89,1	3
2355331	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	104	85,2	3
2355332	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	201	42,5	1
2355333	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	202	69,1	2
2355334	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	203	71,4	2
2355335	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	204	86,6	3
2355336	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	205	86,1	3
2355337	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	206	70,6	3
2355338	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	207	68,9	3
2355339	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	208	40,8	1
2355340	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	301	76,8	3
2355341	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	302	64,9	2
2355342	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	303	79,7	3
2355343	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	304	79,2	3
2355344	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	305	65,4	2
2355345	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	306	76,7	3
2355346	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	401	72,2	3
2355347	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	402	62,3	2
2355348	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	403	75,2	3
2355349	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	404	73,4	3
2355350	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	405	60,1	2
2355351	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	111	Eddufell 8	406	71,5	3
2279320	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 9B	202	86	3
2279330	Höfuðborgarsvæðið	Hafnarfjörður	221	Eskivellir 9B	404	103,5	4
2028546	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	107	Fálkagata 32	101	56,1	
2028548	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	107	Fálkagata 32	301	76	
2028548x	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	107	Fálkagata 32	aukaíbúð	44	

2048067	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	101	63,2	2
2239478	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	102	56,4	2
2239479	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	103	54	2
2239480	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	104	56,6	2
2263417	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	105	57	2
2263418	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	106	54,1	2
2263419	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	107	54,6	2
2263420	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	108	54,1	2
2263421	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	109	56	2
2263422	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	201	64	2
2263424	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	203	54,8	2
2263425	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	204	56,5	2
2263426	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	205	56	2
2263427	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	206	54,5	2
2263428	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	207	61,2	2
2263429	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	208	53,2	2
2263430	Höfuðborgarsvæðið	Reykjavík	109	Leirubakki 36	209	55	2
2365160	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1-102	41,3	1
2308481	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-1A	134,1	4
2308482	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-1B	105,4	3
2308485	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-2A	103,9	4
2308486	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-2B	105,4	3
2308487	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-2C	106,3	3
2308491	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-3A	134,5	4
2308492	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-3B	104,2	3
2308493	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-1-3C	105,8	3
2308483	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-1A	106,4	3
2308484	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-1B	134,1	4
2308488	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-2A	103,9	3

2308489	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-2B	134,1	3
2308490	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-2C	134,1	4
2308494	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-3A	106,8	3
2308495	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-3B	104,2	3
2308496	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	1108-2-3C	134,5	4
2365161	Suðurnes	Reykjanesbær	235	Skógarbraut 1107	2-105	41,3	1

FYLGISKJAL 2
HEIMSTADEN EHF.
 Fjárfestingastefna

Markmið Heimstaden ehf.:	<i>Lántaki</i> á og rekur íbúðarhúsnæði. <i>Lántaki</i> hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru íbúðarhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum í samræmi við skilmála <i>lánssamningsins</i> og fjárfestingastefnu þessa.
Skuldsetning:	Miðað er við að skuldsetning vegna veðandlagsins sé u.þ.b. 70% af bókfærðu virði fasteigna. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærri en 75% í samræmi við tryggingaskilyrði <i>lánssamningsins</i> , sbr. gr. 9.
Arðsemiskrafa:	Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingareigna sé í samræmi við arðsemi <i>lántaka</i> á hverjum tíma fyrir sig.
Leigutakar:	Leigutakar skulu, í samræmi við markmið <i>lántaka</i> , vera einstaklingar, fyrirtæki og/eða sveitarfélög í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.
Staðsetning og stærð:	<i>Lántaki</i> hefur skuldbindið sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum um fjárfestingastefnu og samsetningu á eignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í tengslum við <i>lánssamninginn</i>: I. Íbúðarhúsnæði á Íslandi. II. 65% á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær. III. 35% utan höfuðborgarsvæðisins. Að jafnaði stefnir <i>lántaki</i> að því að um 15% eigna sem notaðar eru sem veðandlag í tengslum við <i>lánssamninginn</i> séu eignir á Akureyri og um 20% eigna séu eignir annars staðar á Íslandi utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar.