



MINNISBLAÐ

Til: Skuldabréfaeigenda í flokkum HEIMA 100646, HEIMA 071225 og HEIMA 071248

Frá: LEX / Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.

Dags: 28. maí 2021

Efni: Innheimtuferli skuldabréfa A/F Heim slhf.

1. Inngangur

1.1. Við vísum til beiðni Heimstaden ehf. (hér eftir „Heimstaden“), dags. 20. maí sl., þar sem óskað var eftir minnisblaði frá LEX, sem veðgæsluaðila fyrir skuldabréfaflokkana HEIMA 100646, HEIMA 071225 og HEIMA 071248 (hér eftir sameiginlega nefndir „skuldabréfaflokkarnir“), um innheimtuferli á nýjum skuldabréfum (hér eftir nefnd „nýju skuldabréfin“) sem gefin verða út af A/F Heim slhf. (hér eftir „A/F Heim“) í tilefni af tilboði A/F Heim um að kaupa öll útistandandi skuldabréf í skuldabréfaflokkunum.

1.2. Nánar tiltekið var óskað eftir því að LEX minni svara eftirfarandi spurningum:

1. Hvernig er innheimtuferlið við gjaldfellingu á nýju skuldabréfunum?
2. Er hægt að gjaldfella eingöngu seljendalán Heimstaden en komast hjá gjaldfellingu nýju skuldabréfanna og hugsanlega láta reyna á ábyrgð Heimstaden AB?
3. Er hætta á riftun þessara viðskipta með vísan til XX. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. ef Heimstaden eða A/F Heim verða tekin til gjaldþrotaskipta?
4. Hefur það einhver áhrif á innheimtuferlið ef nýju skuldabréfin séu verðmeiri eða hærri að fjárhæð en uppreiknaður höfuðstóll seljendalánsins þegar kemur að gjaldfellingu og innheimtu?

1.3. Í minnisblaði þessu er tryggingarfyrirkomulag nýju skuldabréfanna ekki útskýrt heldur vísar LEX til minnisblaðs, dags. 3. maí 2021, um efnið. Þá er þessu minnisblaði ekki ætlað að vera tæmandi talning á skilmálum skuldabréfaflokkanna eða seljendalánanna og eru skuldabréfaeigendur hvattir til að kynna sér efni viðkomandi skjala.

2. Hvernig er innheimtuferlið við gjaldfellingu á nýju skuldabréfunum?

2.1. Skilmálar nýju skuldabréfanna eru að mestu efnislega samhljóða skilmálum skuldabréfaflokkanna. Verði vanskil eða aðrar vanefndir á nýju skuldabréfunum verður ákvarðanataka kröfuhafa í kjölfar vanefnda A/F Heim á nýju skuldabréfunum sú sama og áður gildi með skuldabréfaflokkana. Hafa skal þó í huga að blæbrigðamunur kann að vera á innheimtuferlinu eftir því hvaða skuldabréf verið er að innheimta og hvort vanskil eigi sér stað í seljandalánunum, skuldabréfunum eða bæði.

2.2. Komi upp vanskil eða vanefnd undir nýju skuldabréfunum í flokki HEIM 100646 er hverjum og einum skuldabréfaeigenda heimilt að óska eftir því við veðgæsluaðila að hann boði til fundar með minnst 2 vikna fyrirvara til að taka ákvörðun um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin og, eftir atvikum, ganga að veðréttindum. Veðgæsluaðili skal hlutast til um að A/F Heim birti samdægurs fundarboðun veðgæsluaðila í fréttakerfi NASDAQ Iceland en auk þess skal A/F Heim láta birta niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi.

2.3. Með sambærilegum hætti, ef umboðsmaður kröfuhafa, sem er nú jafnframt LEX, verður var við vanskil eða vanefndir á nýju skuldabréfunum í flokkum HEIM 071225 og HEIM 071248, skal hann senda áskorun til A/F Heim um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka eða heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldabréfunum af öðrum sökum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar í gegnum kerfi verðbréfamiðstöðvar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 dags fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi.

Ef lögmætur fundur kröfuhafa samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna og að því gefnu að sami aðili gegni ekki hlutverki umboðsmanns kröfuhafa og hlutverki veðgæsluaðila, þá skal umboðsmaður kröfuhafa, svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund, tilkynna veðgæsluaðila um slíka ákvörðun ásamt beiðni um að veðhafafundur verði boðaður til samræmis við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum eða tilkynningum eins fljótt og auðið er. Eigi síðar en 7 dögum frá móttöku beiðni frá umboðsmanni kröfuhafa þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 14 daga og eigi lengri fyrirvara en 28 daga. Heimilt er að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef allir umboðsmenn kröfuhafa sammælast um það, en slíkur fyrirvari skal þó aldrei vera skemmri en 7 dagar.

2.4. Komi til gjaldfellingar skuldabréfanna eftir veðhafafundi í samræmi við ofangreint skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón með því að ganga að tryggingum

fyrir hönd veðhafa, þ.e. að seljandalánum vegna kaupa á HEIMA 100646, HEIMA 071225 og HEIMA 071248 skuldabréfunum. Veðgæsluaðili hefur einn rétt til ákvörðunartöku um hvernig gengið skal að veðinu en skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað hlutfallslega jafnt milli eigenda skuldabréfanna.

2.5. Þegar gengið yrði að veðréttindum yfir seljandalánunum tekur veðgæsluaðili, f.h. kröfuhafa, yfir öll réttindi A/F Heim samkvæmt seljandalánunum sem og þeim tryggingum og ábyrgðum sem standa seljandalánunum til tryggingar. Veðgæsluaðili myndi þannig, f.h. skuldabréfaeigenda, leysa seljandalánin til sín á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði, eins og tilgreint er í veðsamningi.

2.6. Þegar veðgæsluaðili hefur tekið við réttindum og skyldum A/F Heim á grundvelli seljandalánanna þyrfti að meta hvort vanefnd hefði átt sér stað sem heimila myndi gjaldfellingu þeirra. Að því gefnu að svo væri, þá myndi veðgæsluaðili hefja annað hvort formlegt nauðungasöluferli á undirliggjandi fasteignum eða ganga að þeim að öðru leyti í samræmi við tryggingarbréfin, líkt og nú þarf að gera með skuldabréfaflokkana. Athygli er vakin á því að í ljósi þess að seljandalánin gera ráð fyrir ákveðinni veðþekju þá myndi veðgæsluaðili væntanlega eingöngu ganga að slíkum fjölda fasteigna í eigu Heimstaden sem myndi duga fyrir endurgreiðslu seljandalánanna. Sem fyrr segir myndu allar endurheimtur af sölu fasteignanna verða ráðstafað hlutfallslega til eigenda nýju skuldabréfanna.

3. Er hægt að gjaldfella eingöngu seljandalán Heimstaden en komast hjá gjaldfellingu nýju skuldabréfanna? Ef svo er, væri hægt að reyna á ábyrgð Heimstaden AB?

3.1. Já, hægt er að gjaldfella seljandalánin án þess að gjaldfella nýju skuldabréfin. Kröfuhafar geta ávallt kosið gegn gjaldfellingu nýju skuldabréfanna á veðhafafundi þótt þeir hafi samningsbundinn rétt til gjaldfellingar.

3.2. Ákvörðun um gjaldfellingu seljandalánanna yrði þá hins vegar í höndum A/F Heim. Bent er hins vegar á að ekki er heimilt fyrir A/F Heim að ganga að eða gjaldfella seljandalánin nema með fyrirfram samþykki veðgæsluaðila.

3.3. Í ofangreindu tilviki væri ekki hægt að ganga á ábyrgð Heimstaden AB þar sem ábyrgð Heimstaden AB (publ) á greiðslu seljandalánanna verður ekki virk fyrr en að veðgæsluaðilinn hefur gengið að seljandaláninu vegna vanefnda á skuldabréfunum, sbr. ákvæði í veðsamningi A/F Heim.

4. Er hætt á riftun þessara viðskipta með vísan til XX. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. ef Heimstaden eða A/F Heim verða tekin til gjaldþrotaskipta?

- 4.1. Nei, að okkar mati er ekki hætt á riftun þessara ráðstafana ef Heimstaden eða A/F Heim yrðu tekin til gjaldþrotaskipta. Helstu rökin fyrir þessari niðurstöðu eru að ekki verður séð að verið sé að ganga á rétt kröfuhafa eða skjóta eignum undan með þessari endurskipulagningu.
- 4.2. Samkvæmt 134. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. (hér eftir „gjpl.“) er heimilt að krefjast riftunar á greiðslu skuldar á síðustu sex mánuðum fyrir frestdag ef greitt var með óvenjulegum greiðslueyri, fyrr en eðlilegt var eða greidd var fjárhæð sem hefur skert greiðslugetu þrotamannsins verulega, nema greiðslan hafi virst venjuleg eftir atvikum.
- 4.3. Í máli þessu er vissulega verið að greiða upp skuldabréfaflokkana fyrr en eðlilegt er og með öðru en reiðufé. Þessi endurfjármögnun er hins vegar að mati hluthafa Heimstaden nauðsynleg vegna rekstrarfyrirkomulags samstæðunnar. Ef Heimstaden verður tekið til gjaldþrotaskipta á næstu 6 mánuðum eftir uppgjör tilboðsins má telja litlar líkur á því að skiptastjóri myndi reyna að rifta þessari ráðstöfun þar sem greiðslan (tilboðið) var venjuleg eftir atvikum. Þá skiptir miklu máli að fjárhagsstaða Heimstaden er ekki ástæðan fyrir endurfjármögnuninni auk þess sem vart verður séð að neinir aðrir kröfuhafar Heimstaden verði fyrir einhverju tjóni vegna þessara viðskipta.
- 4.4. Þá má einnig benda á 137. gr. gjpl. en skv. ákvæðinu má krefjast riftunar á veðrétti eða öðrum tryggingarréttindum sem kröfuhafi fékk á síðustu sex mánuðum fyrir frestdag en ekki um leið og stofnað var til skuldarinnar. Það sama á við ef slíkum réttindum er ekki þinglýst eða þau eru ekki tryggð á annan hátt gegn fullnustugerðum án ástæðulauss dráttar eftir að skuldin varð til og ekki fyrr en á síðustu sex mánuðum fyrir frestdag.
- 4.5. Að mati LEX á 137. gr. gjpl. ekki heldur við enda ekki verið að auka við veðréttindi skuldabréfaeigenda á kostnað Heimstaden. Þá gerir veðhafasamkomulag ráð fyrir að ný tryggingarbréf Heimstaden verði þinglýst án tafar.
- 4.6. Þá hefur LEX við gerð þessa minnisblaðs einnig horft til almennu riftunarreglunnar í 141. gr. gjpl. sem kveður á um að krefjast megi riftunar ráðstafana sem á ótilhlýðilegan hátt eru kröfuhafa til hagsbóta á kostnað annarra, leiða til þess að eignir þrotamannsins verði ekki til reiðu til fullnustu kröfuhöfum eða leiða til skuldaaukningar kröfuhöfum til tjóns, ef þrotamaðurinn var ógjaldfær eða varð það vegna ráðstöfunarinnar og sá sem hafði hag af henni vissi eða mátti vita um ógjaldfærni þrotamannsins og þær aðstæður sem leiddu til þess að ráðstöfunin væri ótilhlýðileg. Að okkar mati er ljóst að ákvæði þetta gæti ekki komið til skoðunar þar sem við lítum svo á að Heimstaden verður ekki ógjaldfært vegna þessara viðskipta.
- 4.7. Þá bendir LEX á að jafnvel þótt viðskiptunum yrði rift með dómi þá er það mat LEX að erfitt yrði að fallast á bótagreiðslur til þrotabúsins, sbr. 142. gr. gjpl., enda ekkert tjón af þessum viðskiptum fyrir Heimstaden. Félagið myndi skulda sömu fjárhæð og væri með sömu eignir til tryggingar fyrir og eftir viðskiptin.

4.8. Engin hættu er á riftun ef A/F Heim yrði tekið til gjaldþrotaskipta enda félagið nýtt og engir aðrir kröfuhafar til staðar í félaginu fyrir utan skuldabréfaeigendur. Viðskiptin eru skuldsett kaup á eignum og hafa ekki neikvæð áhrif á aðra kröfuhafa.

5. Hefur það einhver áhrif á innheimtuferlið ef nýju skuldabréfin séu verðmeiri eða hærri að fjárhæð en uppreiknaður höfuðstóll seljendalánsins þegar kemur að gjaldfellingu og innheimtu?

5.1. Já, það gæti haft áhrif. Í innheimtuferlinu er eingöngu heimilt að ganga að þeim fasteignum Heimstaden sem nauðsynlegt er til að gera upp seljendalánin. Ef uppreiknaður höfuðstóll nýju skuldabréfanna er langt yfir fjárhæð seljendalánanna yrði ekki hægt að ganga að frekari fasteignum Heimstaden til að bæta þann mismun. Ekki yrði heldur hægt að ganga á ábyrgð Heimstaden AB, enda þá búið að gera upp seljendalánin að fullu.

5.2. Samkvæmt upplýsingum LEX eru þó litlar líkur á að þessi aðstaða kæmi upp þar sem skuldabréfaflokkarnir og viðkomandi seljendalán eru eins hvað varðar fjárhæðir, vexti og endurgreiðslur.

GIS/