



Skuldabréfaflokkur

Útgefandi: Heimavellir hf.

Höfuðstólsfjárhæð: 1.280.000.000 kr.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn Heimavalla hf. (hér eftir „Heimavellir“, „félagið“, „útgefandi“) um töku skuldabréfa í floknum HEIMA100646 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Nasdaq Iceland mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta, og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verður, með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir og tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 sem hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingaskyldu í lýsingum skv. viðaukum VII, VIII og XIII við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Nasdaq Iceland. Lýsingin, sem staðfest hefur verið af Fjármálaeftirlitinu, er gefin út á íslensku í tveimur aðskildum skjölum, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, einkum þær er fjalla um áhættuþætti.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing hennar brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi lands.

---

Lýsing þessi er dagsett 6. desember 2016

Ráðgjafi og umsjónaraðili töku til viðskipta





VERÐBRÉFALÝSING VEGNA  
SKULDABRÉFAFLOKKSINS HEIMA100646

6. DESEMBER 2016

## Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir.....	3
1.1.	Seljanleikaáhætta.....	3
1.2.	Endurgreiðsluáhætta.....	3
1.3.	Áhætta tengd undirliggjandi tryggingasafni.....	4
1.4.	Verðbólguáhætta.....	5
1.5.	Uppgjörsáhætta.....	5
1.6.	Lagaleg áhætta.....	5
2.	Tilkynning til fjárfesta.....	6
2.1.	Skilgreiningar og skammstafanir.....	6
3.	Ábyrgir aðilar.....	8
3.1.	Yfirlýsing stjórnarformanns og framkvæmdastjóra fyrir hönd útgefanda.....	8
3.2.	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	8
3.3.	Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstra.....	9
3.4.	Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis og tilgangur töku bréfanna til viðskipta.....	10
4.	Upplýsingar um skuldabréfin.....	11
4.1.	Almennt.....	11
4.2.	Skilmálar skuldabréfanna.....	11
4.2.1.	Skilmálar.....	11
4.2.2.	Sérstök skilyrði.....	15
4.2.3.	Vanefndartilvik.....	19
4.3.	Högun greiðslna og fjárflæði eigna í tryggingasafni.....	20
4.4.	Vextir og verðtrygging.....	22
4.5.	Skattar.....	22
4.6.	Lagarammi.....	22
4.7.	Taka bréfanna til viðskipta.....	22
4.7.1.	Umsjón.....	22
4.7.2.	Kostnaður.....	22
5.	Tryggingasafnið.....	23
5.1.	Leigutakar og leigusamningar.....	25
5.2.	Fjárfestingarstefna útgefanda vegna skuldabréfaflokksins.....	26
5.3.	Sala og útskipting eigna.....	27
5.3.1.	Skipulag fasteignaviðskipta.....	27
5.4.	Aðilar og hlutverk.....	28

# 1. Áhættuþættir

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á skuldabréfum útgefnum af Heimavöllum eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem ræddir eru í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafli 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari ásamt kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 6. desember 2016 tæmandi lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokknum HEIMA100646. Heimavellir geta ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi félagsins eða verð skuldabréfa útgefnum af því. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

Lýsing félagsins, dagsett 6. desember 2016, samanstandur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefjast, mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (hér eftir „vvl.“).

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla verðbréfalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna.

## 1.1. Seljanleikaáhætta

Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Heimavöllum ber engin skylda til að tryggja slíkan skilvirkan markað og ekki verður viðskiptavakt með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geti ekki selt skuldabréf útgefin af félaginu þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar standa til ef framboð þeirra er meira en svo að markaðurinn taki við þeim á tilteknu verði. Heimavellir hafa ekki gefið út markaðsskuldabréf áður og engir fjármálagerningar útgefnir af félaginu hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

## 1.2. Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í sérstöku safni fasteigna í eigu dótturfélaga útgefanda, Heimavalla II ehf. (hér eftir „Heimavellir II“), Heimavalla III ehf. (hér eftir „Heimavellir III“) og Heimavalla VI ehf. (hér eftir „Heimavellir VI“), sem mynda hluta af samstæðu hans. Fyrir liggja skriflegar bókanir stjórnna dótturfélaganna sem heimila veðsetningu eignanna í tryggingasafninu. Eignunum er nánar lýst í kafla 5 *Tryggingasafnið* í verðbréfalýsingu þessari. Til stendur að sameina dótturfélögin Heimavelli II og Heimavelli VI í Heimavelli VI og ráðgert að því verði lokið fyrir árslok 2016.

Eignir í tryggingasafninu eru í útleigu. Heimavellir II, Heimavellir III og Heimavellir VI munu nýta leigutekjur sem þau hafa af fasteignunum til að greiða af láni veittu af útgefanda sem aftur mun nota þær tekjur til að greiða af skuldabréfunum vexti, afborganir og verðbætur. Dragist leigugreiðslur til Heimavalla II, Heimavalla III og Heimavalla VI eða falli þær niður getur það haft áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna. Greiði útgefandi ekki umsamdar greiðslur vegna skuldabréfaflokksins geta skuldabréfaeigendur, fyrir atbeina veðgæsluaðila, gengið að



fasteignunum og leyst þær til sín, sbr. ákvæði um gjaldfellingarheimildar svo sem nánar er fjallað um í kafla 4.2.1 *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari.

Til að draga úr endurgreiðsluáhættu hefur útgefandi samþykkt sérstök ákvæði um gjaldfellingarheimildir sem m.a. fela í sér að útgefandi má ekki vanefna greiðslur samkvæmt öðrum skuldaskjölum og hann skal halda skilyrði um fjárhagslegan styrk. Þá ber útgefanda að sjá til þess að skuldabréfin séu tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eigi síðar en 31. desember 2016 auk þess sem útgefandi ber tilkynningarskyldu gagnvart eigendum skuldabréfanna. Nánar er fjallað um heimildir til gjaldfellingar í kafla 4.2.1 *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari. Að öðru leyti hefur útgefandi ekki samþykkt kvaðir sem hafa áhrif á hæfi hans til að takast á hendur frekari skuldir sem væru jafnstæðar skuldabréfum í flokknum HEIMA100646.

Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttáar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Kröfur vegna greiðslna á höfuðstóli skuldabréfanna fyrnast á tíu árum frá gjalddaga skv. 5 gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Kröfur um vexti og verðbætur vegna bréfanna fyrnast á fjórum árum skv. 3. gr. sömu laga.

### 1.3. Áhætta tengd undirliggjandi tryggingasafni

Til tryggingar efnudum veitir útgefandi veð í sérstöku tryggingasafni fasteigna í eigu dótturfélaga hans. Tryggingasafnið samanstendur af íbúðarhúsnæði í útleigu. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs íbúðarhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir íbúðarhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefnum af Heimavöllum er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti tryggingasafns skuldabréfaflokksins né það hlutfall skulda af virði eigna sem birt er í verðbréfalýsingu þessari haldist óbreytt. Til þess gæti komið að verðmæti tryggingasafnsins við sölu dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna. Þá skal á það bent að útgreiðsla bóta í tilfelli bruna tekur mið af brunabótamati sem kann að vera annað og lægra en bókfært virði eða áætlað endursöluvirði á hverjum tíma.

Almennt efnahagsástand, s.s. hagvöxtur, atvinnustig, vaxtastig, verðbólga og gengisskráning hefur mikil áhrif á hvort tveggja verðmæti fasteigna og eftirspurn íbúðarhúsnæðis, hvort heldur sem er til kaups eða leigu, og þar með tryggingasafn útgefanda. Hagvöxtur ræður miklu um almenn umsvif og atvinnustig í hagkerfinu. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka Heimavalla og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á mælda verðbólgu. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á móti þessu kemur að leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu og hækka í takti við verðlag. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja. Þættir tengdir almennu efnahagssumhverfi, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifsviðs stjórnar og stjórnenda Heimavalla.

Útgefandi getur ekki ábyrgst að útleiguhlutfall eða leiguverð þess húsnæðis sem myndar tryggingasafnið haldist með þeim hætti sem nú er út líftíma skuldabréfanna. Nánari umfjöllun um leigutaka og leigusamninga útgefanda er að finna í kafla 5.1. *Leigutakar og leigusamningar* í verðbréfalýsingu þessari.

## 1.4. Verðbólguáhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð. Breytingar á vísitölu neysluverðs, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldabréfanna, geta haft áhrif á virði þeirra ýmist til hækkunar eða lækkunar. Leigusamningar um þær fasteignir sem liggja til tryggingar efndum eru allir verðtryggðir og uppreiknast mánaðarlega í takt við breytingar á neysluverðsvísitölu.

## 1.5. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með bréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

## 1.6. Lagaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar. Heimavellir eru hlutafélag og lúta lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Þau lög eins og önnur geta breyst á líftíma skuldabréfanna með neikvæðum afleiðingum fyrir Heimavelli. Þá er mögulegt að sett verði ný lög sem Heimavöllum ber að lúta og haft gætu áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi þess eða fjárhagsstöðu. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar.

Verðbréfalýsing þessi er útbúin í tengslum við fyrirhugaða töku skuldabréfa útgefnum af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og falla því undir ákvæði VI. kafla vvl. um útboð og töku verðbréfa til viðskipta, XII. kafla vvl. um verðmyndun á skipulegum verðbréfamarkaði og XIII. kafla sömu laga um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, ásamt reglugerð nr. 837/2013 um almenn útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu og reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Félagið hefur ekki gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði áður. Samþykki Nasdaq Iceland umsókn útgefanda og skuldabréfin þar með tekin til viðskipta munu gilda um félagið ákvæði VII. kafla vvl. um reglulegar upplýsingar útgefanda og VIII. kafla um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga sem og Reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga svo sem þær eru á hverjum tíma.

Heimavellir, eða dótturfélög félagsins, kunna að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum úr hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða öðrum þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldir. Við staðfestingu lýsingar þessarar eru Heimavellir ekki aðili að neinum dóms- eða gerðardómsmálum, né hafa verið það undanfarna 12 mánuði frá dagsetningu lýsingar þessarar, sem veruleg áhrif gætu haft á starfsemi þess, fjárhagsstöðu eða afkomu. Enn fremur er Heimavöllum ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu.

## 2. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Heimavalla, dagsett 6. desember 2016, varðar umsókn félagsins um að skuldabréfaflokkurinn HEIMA100646 sé tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu, dagsettri 6. desember 2016. Lýsingin, sem einungis er birt á íslensku, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og er aðgengileg fjárfestum á heimasíðu útgefanda, [www.heimavellir.is/fjarfestar](http://www.heimavellir.is/fjarfestar) í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Útprentuð eintök má nálgast á skrifstofu útgefanda að Lág múla 6, 105 Reykjavík án kostnaðar.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel eignasafn og fjárfestingarstefnu samstæðu Heimavalla, sem nánar má lesa um í kafla 5.2. *Fjárfestingarstefna útgefanda vegna skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu Heimavalla, dagsettri 6. desember 2016.

Fjárfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í bréfunum sé góður kostur fyrir þá. Fjárfestum er einkum bent á að huga að eftirfarandi þáttum:

- a) Fjárfestar þurfa að búa yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði bréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti. Fjárfestar verða að gera sér grein fyrir áhættunni sem fylgir fjárfestingum í skuldabréfunum og hafa kynnt sér rækilega innihald lýsingar útgefanda og annars efnis um hann og rekstur hans.
- b) Fjárfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjárfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingargetu og lausafé til að bera þá áhættu sem fylgir kaupum á skuldbréfunum.
- c) Fjárfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjárfestar verða að vera færir um að meta, ýmist sjálfir eða með hjálp ráðgjafa, hvaða áhrif sveiflur í rekstri útgefanda, breytingar á vaxtastigi eða aðrir efnahagslegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.

### 2.1. Skilgreiningar og skammstafanir

Aðalmarkaður	vísar til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Aðalmarkaðurinn er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir.
Heimavellir GP og ábyrgðaraðili	vísar til Heimavalla GP ehf., kt. 661114-0100, Laugavegi 7, 101 Reykjavík.
Heimavellir II	vísar til dótturfélags útgefanda, Heimavalla II ehf., kt. 440315-0700, Lág múla 6, 108 Reykjavík, sbr. skilgreiningar í þessum kafla 2.1. <i>Skilgreiningar og skammstafanir</i> .
Heimavellir III	vísar til dótturfélags útgefanda, Heimavalla III ehf., kt. 410415-1190, Lág múla 6, 108 Reykjavík, sbr. skilgreiningar í þessum kafla 2.1. <i>Skilgreiningar og skammstafanir</i> .

Heimavellir VI	vísar til dótturfélags útgefanda, Heimavalla VI ehf., kt. 681212-2480, Lág múla 6, 108 Reykjavík, sbr. skilgreiningar í þessum kafla 2.1. <i>Skilgreiningar og skammstafanir.</i>
Dótturfélögin	vísar til dótturfélaga útgefanda, Heimavalla II ehf., kt. 440315-0700, Heimavalla III ehf., kt. 410415-1190 og Heimavalla VI ehf., kt. 681212-2480, öll til húsa í Lág múla 6, 108 Reykjavík.
Heimavellir leigufélag	vísar til Heimavalla leigufélags slhf., kt. 560614-0200, Lág múla 6, 108 Reykjavík.
Heimavellir, félagið og útgefandinn	vísar til Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lág múla 6, 108 Reykjavík.
HEIMA100646	vísar til skuldabréfanna og/eða skuldabréfaflokksins sem er tilefni verðbréfalýsingar þessarar.
Íslandsbanki og umsjónaraðili	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík.
Lýsingin	vísar til lýsingar útgefanda dagsettrar 6. desember 2016.
Ma.kr.	vísar til milljarða íslenskra króna.
M.kr.	vísar til milljóna íslenskra króna.
Nasdaq Iceland	vísar til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
PricewaterhouseCoopers og PwC	vísar til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.
Samstæða útgefanda	vísar sameiginlega til félaganna Heimavalla hf., Heimavalla II, Heimavalla III og Heimavalla VI sbr. skilgreiningu í þessum kafla 2.1. <i>Skilgreiningar og skammstafanir.</i>
Skuldabréfin, flokkurinn og skuldabréfaflokkurinn	vísar til skuldabréfa útgefnum af Heimavöllum hf. og eru tilefni verðbréfalýsingar þessarar. Flokkurinn ber auðkennið HEIMA100646.
Stjórn	vísar til stjórnar Heimavalla hf.
Tryggingasafnið, safnið, eignirnar, íbúðirnar og veðandlagið	vísar til þeirra fasteigna sem útgefandi setur til tryggingar skilvísnum greiðslum af skuldabréfaflokknum.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar Heimavalla hf., dagsettrar 6. desember 2016.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar Heimavalla hf., dagsettrar 6. desember 2016.
Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.	vísar til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Vísitala neysluverðs og dagvísitala vísitölu neysluverðs	vísar til vísitölu neysluverðs svo sem hún er reiknuð og birt af Hagstofu Íslands.

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

### 3. Ábyrgir aðilar

#### 3.1. Yfirlýsing stjórnarformanns og framkvæmdastjóra fyrir hönd útgefanda

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, fyrir hönd útgefanda, lýsa hér með yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

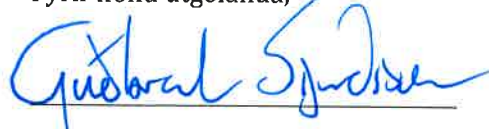
Reykjavík, 6. desember 2016

Fyrir hönd stjórnar útgefanda,



Magnús Magnússon,  
Formaður stjórnar

Fyrir hönd útgefanda,



Guðbrandur Sigurðsson,  
Framkvæmdastjóri

#### 3.2. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

Upplýsingar um fastanúmer fasteigna, fasteignamat og brunabótamat eru fengnar af vefsíðu Þjóðskrár, [www.skra.is](http://www.skra.is) þann 28. nóvember 2016. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem hann stýðst við frá Hagstofunni og Þjóðskrá séu rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum sé sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

Að beiðni útgefanda vann PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík (hér eftir „PwC“) skýrslu, dagsetta 5. desember 2016, um verðmat eignanna sem lýst er í kafla 5 *Tryggingasafnið* í verðbréfalýsingu þessari. Verðmatið miðast við 28. október 2016. Skýrslan var unnin af þeim Magnúsi Eyjólfssyni og Helgu Kristínu Jóhannsdóttur, sérfræðingum hjá PwC. Magnús hefur lokið B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og M.Sc. gráðu í fjármálum og stefnumótun frá Copenhagen Business School. Helga Kristín hefur lokið B.Sc. gráðu í iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands og M.Sc. gráðu í fjármálum frá IE Business School í Madrid. Hvorki Magnús né Helga Kristín hafa neinna hagsmuna að gæta gagnvart Heimavöllum eða neinum félögum í samstæðu Heimavalla. Útdráttur úr skýrslunni, ásamt yfirlýsingu PwC vegna birtingar hennar, er aðgengileg í kafla 10 *Skýrsla PwC* í útgefandalýsingu Heimavalla, dagsettri 6. desember 2016.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem framangreind skýrsla hefur að geyma séu réttar og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunni að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Útgefandi hyggst ekki birta sérstakar tilkynningar um bókfært virði þeirra eigna sem mynda tryggingasafn skuldabréfablokksins í framtíðinni að öðru leyti en því sem fram mun koma í ársreikningum og sex mánaða árshlutareikningum útgefanda.

### 3.3. Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstra

Íslandsbanki fær greidda þóknun úr hendi útgefanda fyrir vinnu sína sem umsjónaraðili með töku skuldabréfaflokksins til viðskipta. Vinnan felst m.a. í gerð lýsingar útgefanda. Íslandsbanki hefur enn fremur gert samning við útgefanda um að hafa umsjón með töku hlutabréfa útgefanda til viðskipta á First North eða Aðalmarkaði Nasdaq Iceland en félagið stefnir að töku hlutafjár síns til viðskipta á árinu 2017. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og umsjónaraðila.

Ábyrgð á greiningu og framkvæmd fjárfestinga útgefanda er á höndum Heimavalla GP skv. samningi milli aðila og fá Heimavallir GP greidda umsýsluþóknun fyrir þá þjónustu. Þóknunin er hlutfallsleg og nemur 1% af fasteignamatmi allra fjárfestingareigna í rekstri útgefanda á ári en innheimt mánaðarlega<sup>1</sup>. Umsýsluþóknunin er reiknuð og greidd fyrirfram, á fyrsta degi mánaðarins, og miðast við fasteignamat þeirra eigna í rekstri sem verða í umsýslu félagsins þann mánuðinn. Fasteignamat allra fjárfestingareigna útgefanda m.v. 1. desember 2016 nam 19,5 ma.kr.

Stjórn Heimavalla GP er skipuð Magnúsi Magnússyni, Magnúsi Pálma Örnólfssyni, Ara Edwald og Halldóri Kristjánssyni sem allir eiga einnig sæti í stjórn útgefanda og eru að auki allir, að Halldóri undanskildum, hluthafar í Heimavöllum GP og Heimavöllum leigufélagi, í gegnum félög í þeirra eigu. Eiginkona Halldórs á einnig hlut í Heimavöllum GP og Heimavöllum leigufélagi í gegnum félag að hluta í hennar eigu. Heimavallir GP og Heimavallir leigufélag eru eigendur útgefanda. Samsetning eignarhalds og eignarhluta hvers og eins framangreindra er tiltekin hér að aftan.

Magnús Magnússon á 100% hlut í Orbis Invest ehf., sem á 33,3% hlut í Sio ehf. Sio ehf. á 56,7% hlut í Heimavöllum GP sem á 0,01% hlut í útgefanda. Heimavallir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Magnús á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavallir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Magnús Pálmi Örnólfsson á 100% hlut í Iðusteinum ehf., sem á 33,3% hlut í Sio ehf. Sio ehf. á 56,7% hlut í Heimavöllum GP sem á 0,01% í útgefanda. Heimavallir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Þá á Magnús Pálmi, í gegnum 100% hlut sinn í félaginu Túnfljóti ehf., 8,1% hlut í Heimavöllum leigufélagi. Heimavallir leigufélag eiga 99,99% hlut í útgefanda. Magnús Pálmi á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavallir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Ari Edwald á 100% í E10 ehf. E10 ehf. á 2,5% í Heimavöllum GP sem á 0,01% í útgefanda og 0,1% í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Heimavallir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Ari á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavallir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Halldór Kristjánsson er eiginmaður Jennýjar Ágústsdóttur. Jenný á 17,6% hlut í Stálskipum ehf. sem eiga 33,3% í Sio ehf., Sio ehf. á 56,7% hlut í Heimavöllum GP sem á 0,01% í útgefanda auk 1,8% hlutar í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% í útgefanda. Halldór á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavallir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Arnar Gauti Reynisson, fjármálastjóri útgefanda á 50% hlut í félaginu Makalu ehf. Makalu ehf. á 2,5% hlut í Heimavöllum GP. Heimavallir GP eiga 0,01% í útgefanda. Makalu ehf. á enn fremur 0,2% hlut í Heimavöllum leigufélagi. Heimavallir leigufélag eiga 99,99% hlut í útgefanda. Meðeigandi Arnars Gauta í félaginu Makalu ehf. er eiginkona hans, Sigríður Vala Halldórsdóttir.

---

<sup>1</sup> Skv. orðalagi samningsins ber að greiða umsýsluþóknun af öllum fasteignum Heimavalla leigufélags (móðurfélags útgefanda), útgefanda og dótturfélaga útgefanda. Heimavallir leigufélag á engar fasteignir og því er hér átt við fasteignir samstæðu útgefanda (í þessu tilfelli útgefandi og öll dótturfélög hans).

Svo sem að framan greinir er útgefandi nær alfarið í eigu Heimavalla leigufélags og er eina eign þess félags. Afkoma og hagnaður Heimavalla leigufélags verður því aðeins rakinn til árangurs í rekstri útgefanda. Hlutfé Heimavalla leigufélags skiptist í tvo flokka, A-hlutabréf (99,98%) og B-hlutabréf (0,02%) og veita B-hlutabréfin rétt til hlutdeildar í hagnaði umfram það sem samþykkt kann að verða að greiða í arð. B-hlutabréfin eru öll í eigu Heimavalla GP. Heimavellir GP eru að 61,7% hluta í eigu stjórnar- og starfsmanna útgefanda svo sem að framan er rakið.

### 3.4. Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis og tilgangur töku bréfanna til viðskipta

Upphaflegt nafnverð útgáfunnar var 1.280.000.000 kr. og var því ráðstafað til niðurgreiðslu annarra skulda útgefanda.

Tilgangur töku bréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að veita fjárfestum upplýsingar um fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda með reglubundnum og stöðluðum hætti. Þetta er m.a. gert með því að færa útgefanda undir reglur Nasdaq Iceland og ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, er varða upplýsingagjöf, eins og þau eru á hverjum tíma. Jafnframt er reiknað með því að taka bréfanna til viðskipta muni auka markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.



## 4. Upplýsingar um skuldabréfin

### 4.1. Almenn

Sótt er um töku skuldbréfa í neðangreindum flokki útgefnum af Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Auðkenni skuldabréfaflokks:	ISIN:	Nafnverðseining flokks:	Loka-gjalddagi:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verðtrygging:	Vextir:
HEIMA100646	IS0000027381	20.000.000 kr.	10.6.2046	ISK	Jafnar greiðslur	Vísitala neysliverðs	3,90% fastir

Tafla 1: Upplýsingar um skuldabréfaflokk HEIMA100646

Skuldabréfin eru nafnbréf, rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq verðbréfamiðstöð“). Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Um þau gilda jafnframt lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfaútgáfu þessari má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Ákvörðun stjórnar útgefanda þann 8. júní 2016 gefur heimild til útgáfu opins skuldabréfaflokks en útgefna voru kr. 600.000.000 í júlí og kr. 680.000.000 í nóvember 2016. Það eru því skuldabréf að nafnvirði alls kr. 1.280.000.000 sem nú er óskað eftir að verði tekin til viðskipta. Útgefandi mun opinberlega tilkynna um stækkun flokksins verði slíkt samþykkt. Komi til stækkunar flokksins innan 12 mánaða frá staðfestingu útgefandalýsingar Heimavalla, dagsettri 6. desember 2016, mun félagið útbúa nýja verðbréfalýsingu, sbr. 1. mgr. 49. gr. vvl. sem ásamt útgefandalýsingu myndar þá nýja lýsingu vegna stækkunarinnar.

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í safni fasteigna í eigu tveggja dótturfélaga hans svo sem nánar er fjallað um í kafla 5 *Tryggingasafnið* í verðbréfalýsingu þessari. Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnrétttháar innbyrðis en njóta forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur Heimavöllum. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfa útgefnum af félaginu njóta eftirstandandi kröfur sömu réttthæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Útgefandi hefur ekki skráð lánshæfismat.

### 4.2. Skilmálar skuldabréfanna

#### 4.2.1. SKILMÁLAR

Útgefandi:	Heimavellir hf., kt. 440315-1190
Auðkenni:	HEIMA100646
ISIN númer:	IS0000027381
Gjaldmiðill:	ISK
Nafnvextir:	3,90% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	10. júní 2016



Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 434,24 þann 10. júní 2016 (dagvísitala VNV). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) í fyrsta sinn 10. desember 2016 og á sex mánaða fresti þar á eftir á 10. degi mánaðarins (hér eftir „gjald dagar“).  Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.
Útgáfudagur:	5. júlí 2016
Lokagjalddagi:	10. júní 2046
Heildarheimild:	Opinn flokkur
Útgefið nú:	kr. 1.280.000.000 (krónur tólfhundruð og áttatíu milljónir)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Uppgreiðsluheimild:	Fram til 10. júní 2026 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn.
Uppgreiðslugjald:	Eftir 10. júní 2026 er útgefanda heimilt að greiða skuldabréfin upp, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.  Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindri uppgreiðsluheimild skal fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur við uppgreiðsludag.
Veðgæsluaðili:	Lex ehf. (hér eftir „Lex“), kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík.  Samningur við veðgæsluaðila skal vera til 5 ára og framlengjast að þeim tíma liðnum sjálfkrafa um önnur 5 ár í senn út líftíma skuldabréfaflokksins nema annar hvor aðili samnings tilkynni a.m.k. 1 mánuði fyrir lok gildistímans að hann hyggist ekki framlengja samningnum. Óski útgefandi eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bæði í þessum skuldabréfaflokki sem og hverjum öðrum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur. Ávallt skal vera til staðar einn og hinn sami veðgæsluaðili fyrir alla skuldabréfaflokka sem eiga veðréttindi í sama eignasafni og samkvæmt þessum skuldabréfaflokki. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

Hlutverk veðgæsluaðila: Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem standa þessum skuldabréfaflokki, og öðrum sem síðar kunna að verða gefnir út, til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal ennfremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. samþykkja orðalag tryggingabréfa og sjá um afléttingu þeirra.

Komi til gjaldfellingar skuldabréfanna í samræmi við ákvæði útgáfulýsingar þessarar skal veðgæsluaðili taka að sér umsjón og umsjón með því að ganga að tryggingum fyrir hönd veðhafa. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns, óháð því hvaða skuldabréfaflokkum slíkir aðilar eru eigendur að. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt milli eigenda skuldabréfanna og eigenda annarra skuldabréfa sem tryggðar eru með sömu veðum og skuldabréfin, enda hafi slíkir skuldabréfaflokkar verið gjaldfelldir eða að til staðar sé uppgreiðsluheimild í þeim í samræmi við ákvæði útgáfulýsinga þeirra. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda, gerðum á grundvelli skuldabréfaflokksins eða skuldabréfaflokkanna. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framár ákvæðum skuldabréfsins nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.

Eftirlitsaðili: PricewaterhouseCoopers ehf. (PwC), kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík. Samningur við eftirlitsaðila er í gildi á líftíma skuldabréfanna. Óski útgefandi eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bæði í þessum skuldabréfaflokki sem og hverjum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

Hlutverk eftirlitsaðila: Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á fjárhagslegu skilyrði sérstakra skilyrða og tryggingarskilyrðum. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við útgefanda gerðum á grundvelli skuldabréfaflokksins eða skuldabréfaflokkanna. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði

síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

**Skuldabréfaeigendur:** Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.

**Skuldabréfin:** Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkennið HEIMA100646, eins og hann er skilgreindur í útgáfulýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).

**Tryggingar:** Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni („tryggingasafnið“) með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst verður á 1. veðrétti þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í kafla 5 *Tryggingasafnið* í verðbréfalýsingu þessari.

Fasteignirnar í tryggingasafninu geta eftir atvikum verið í eigu dótturfélaga útgefanda. Útgefanda er heimilt að bæta við dótturfélögum og/eða sameina dótturfélög útgefanda enda rýrir það ekki tryggingarsafnið.

Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila. Tryggingasafnið tryggir ekki aðrar skuldir útgefanda en skuldabréfaflokk þennan eða aðra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út í samræmi við ákvæði um tryggingaskilyrði samkvæmt verðbréfalýsingu þessari.

Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af tryggingasafninu sé þess þörf til að uppfylla sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. *negative pledge*) leigutekjur af fasteignum í tryggingasafninu.

**Útreikningsaðili:** Íslandsbanki hf.

Útgefandi hefur heimild til að skipta um útreikningsaðila og gerast útreikningsaðili sjálfur eða fela annarri fjármálastofnun að gerast útreikningsaðili.

**Gjaldfellingarheimildir:** Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga með aðstoð veðgæsluaðila. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq

verðbréfaskráningar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda. Skirrist útgefandi við að senda tilkynningu frá veðgæsluaðila hefur veðgæsluaðili heimild til að senda slíka tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostnað.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, leiti útgefandi nauðasamninga, séu eignir útgefanda auglýstar á nauðungaruppbóði eða séu eignir útgefanda kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt, en ekki skylt, að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar, hafi skuldabréfaflokkurinn ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 31. desember 2016. Með sama hætti má fella alla skuldina í gjalddaga hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi eigenda skuldabréfaflokksins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent veðgæsluaðila fyrir 31. desember 2016.

#### 4.2.2. SÉRSTÖK SKILYRÐI

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm daga til að bæta úr broti frá því að það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. skilmálum þessum hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland hafi skuldabréfaflokkurinn verið tekinn til viðskipta, en með ábyrgðarpósti hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta.
- b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindu skilyrði sem skal taka mið af efnahagi félagsins:

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

**Prófunardagar:** Fjármálakvöðin skal reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörss hins vegar.

Fyrsti prófunardagur tekur mið af ársuppgjöri ársins 2016. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá og skal útgefandi birta skýrslu eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland hafi skuldabréfaflokkurinn verið tekinn til viðskipta.

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

- c) **Jafn réttháar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeigenda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
- d) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að verðmæti allra fasteigna í hans eigu sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma skuldabréfaflokks þessa.
- e) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hvorki skipta útgefanda upp í tvö eða fleiri félög né gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Breyting félagaforms útgefanda úr einkahlutafélagi og í hlutafélag skal þó ekki teljast brot á skilyrði þessu.
- f) **Leigusamningar:** Leigusamningar skulu ávallt gerðir á markaðskjörum og getur veðgæsluaðili óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigumarkaði á leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Ennfremur þarf veðgæsluaðili að samþykkja leigusamninga og/eða breytingar á leigusamningum við stjórnarmenn og framkvæmdastjórn félagsins eða aðila þeim nátengdir. Að öðru leyti hefur útgefandi full yfirráð yfir gerð leigusamninga.
- g) **Sala eigna:** Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði eigna samkvæmt verðmæti óháðs aðila. Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin eins og þau eru skilgreind undir liðnum *Tryggingaskilyrði* í kafla 4.2.2. *Sérstök skilyrði* í verðbréfalýsingu þessari eru ekki brotin. Séu tryggingaskilyrði brotin við frjálsa ráðstöfun útgefanda skal það hlutfall söluandvirðis sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti tryggingasafnsins. Veðsettu fé má útgefandi ráðstafa með (i) greiðslu inn á skuldabréfin, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) í viðkomandi skuldabréfi eða skuldabréfum, eða (ii) kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með veði í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur 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 staflið i) hér að neðan, sem þá verður hluti tryggingasafnsins.

Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

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

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingasafninu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa og annarra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur.

- h) Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi Nasdaq Iceland eigi síðar en 8 vikum eftir lok þess fjárhagstímabils sem útreikningarnir taka til.
- i) Viðbætur við tryggingasafn:** Til að viðhalda tryggingaskilyrðum eins og þau eru skilgreind undir liðnum *Tryggingaskilyrði* í kafla 4.2.2. *Sérstök skilyrði* í verðbréfalýsingu þessari eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu, getur útgefandi bætt við það tryggingum. Nýjum eignum sem þannig bætast við tryggingasafnið 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 útgefanda sem nánar er fjallað um í kafla 5.2. *Fjárfestingarstefna útgefanda vegna skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari, og skal eftirlitsaðili staðfesta samsetningu eigna eftir landssvæðum. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir (þ.m.t. skilmála tryggingabréfa), en veðgæsluaðili hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.
- j) Fjárhæð tryggingarbréfa:** Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfa að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með tryggingasafninu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 110%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð kafla 5 *Tryggingasafnið* í verðbréfalýsingu þessari. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði.

Samþykki fyrir gjaldfellingu: Ef gjaldfellingarheimild eins og hún er skilgreind hér að framan er til staðar er hverjum og einum einstökum skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi. Skal útgefandi hafa rétt til að tjá sig á slíkum fundi.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu ekki talin með í hlutfallstölum þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda.

Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Skirrist útgefandi við að senda tilkynningu frá veðgæsluaðila hefur veðgæsluaðili heimild til að senda slíka tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostað. Að sama skapi og með sama hætti skal birta fundargögn og niðurstöður fundar.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útstandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins við lok dags daginn fyrir fund skuldabréfaeigenda.

Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal veðgæsluaðili afboða fundinn.

Tryggingaskilyrði:

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða útgáfu nýs skuldabréfaflokks, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokksins HEIMA100646. Slík ný skuldaskjöl skulu vera að öllu leyti jafn rétthá (pari passu) hvað varðar tryggingar (veðsettar eignir) og skuldabréfaflokkur þessi. Skilyrðin taka einungis mið af tryggingasafninu sem lagt er til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki auðkenndum með HEIMA100646 og þeim skuldum sem það tryggir:

- I. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur veðandlagsins<sup>2</sup> deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum<sup>3</sup> skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- II. **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda<sup>4</sup> miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%.  
Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum og niðurstöðurnar og yfirfarnar af eftirlitsaðila, sem og birtar á sama hátt og fjárhagslegt skilyrði sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

Arðgreiðslur:

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutfjár til greiðslu til hluthafa er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að framangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaupa á eigin hlutabréfum eða lækkunar hlutfjár, í hvaða formi sem framangreindar athafnir kunna að vera, er að engar vanefndir skv. skuldabréfaflokki þessum séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna eða í kjölfar slíkrar greiðslu eða viðskipta. Ennfremur er óheimilt að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutfé fari eiginfjárhlutfall útgefanda, án ófnislegra eigna, við það undir 25%.

Upplýsingaöflun:

Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð.

<sup>2</sup> Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfsins, 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.

<sup>3</sup> Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan hófuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum útgefanda 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 og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

<sup>4</sup> Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

Skilmálabreyting:	Að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda er útgefanda heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á fundi skuldabréfaeigenda og telst samþykkt hafi 80% fundarmanna á slíkum fundi veitt samþykki sitt. Skal atkvæðisréttur miðaður við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundur skuldabréfaeigenda telst lögmætur og ákvörðunarbær sé til hans boðað samkvæmt framangreindu.  Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sendar Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur þeim áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.
Framsali:	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Breytingar á skilmálum:	Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.
Afskráning:	Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

#### 4.2.3. VANEFNDARTILVIK

Það telst vanefnd útgefanda á skilmálum þessum ef:

- a) Útgefandi greiðir ekki afborganir, verðbætur eða vexti á gjalddaga skuldabréfanna og slík vanefnd varir lengur en 30 daga frá gjalddaga.
- b) Útgefandi vanefnir aðrar skuldir eða skuldbindingar en skuldabréf þessi og hin gjaldfellda skuld sem nema hærri fjárhæð en 100.000.000 (eitthundrað milljónir króna) fyrir einstaka skuldbindingar eða að samtölu 250.000.000 (tvö hundruð og fimmtíu milljónir króna), nema slík vanefnd stafi af réttlæt看legum mótmælum útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.
- c) Útgefandi brýtur gegn liðum a) til j) í kafla 4.2.2. *Sérstök skilyrði* og sú vanefnd hefur staðið lengur en í 35 daga.
- d) Gert er fjárnám hjá útgefanda, fram kemur ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa.
- e) Ef tryggingarbréfum hefur ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt viðeigandi eigna fyrir 31. desember 2016.
- f) Ef skuldabréfaflokkurinn hefur ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 31. desember 2016.



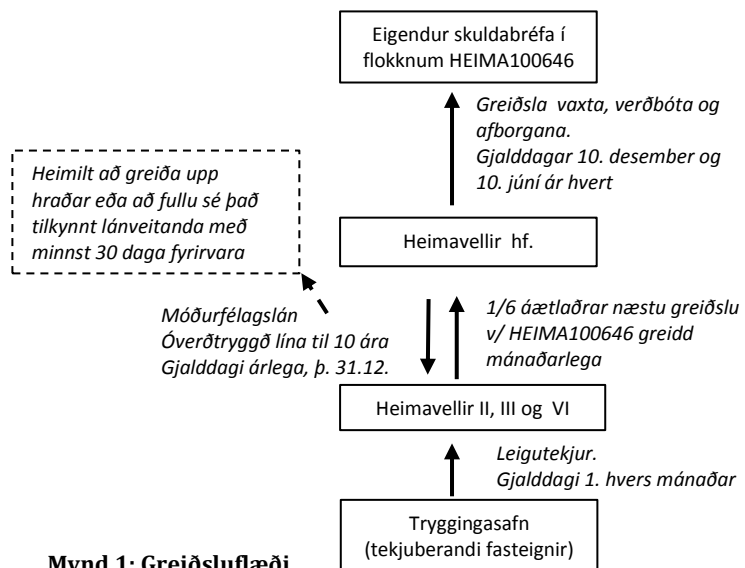
Ef gjaldfellingarheimild skv. skilmálum skuldabréfaflokks þessa, sbr. kafla 4.2.3 *Vanefndartilvik* verður virk er skuldabréfaeigendum heimilt að óska eftir því við veðgæsluaðila að boðað sé til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal tekin um hvort gjaldfella beri skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Greiða ber dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð samkvæmt framanrituðu frá gjalddaga 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.

Skuldabréfaflokkurinn er tryggður með tryggingarbréfum með fasteignaveðum. Verði skuldin samkvæmt skuldabréfunum gjaldfelld í samræmi við framangreint er mögulegt að krefjast nauðungarsölu á þeim eignum sem standa til tryggingar skuldabréfaflokknum samkvæmt tryggingarbréfum, á grundvelli beinnar nauðungarsöluheimildar í tryggingarbréfunum, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Það verður þó ekki gert fyrr en að undangenginni greiðsluáskorun skv. 9. gr. sömu laga. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær beina nauðungarsöluheimildin til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Einnig heimild í tryggingarbréfunum til að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta.

### 4.3. Högun greiðslna og fjárflæði eigna í tryggingasafni

Fasteignirnar sem mynda tryggingasafn skuldabréfaflokksins eru í eigu dótturfélaga útgefanda, Heimavalla II, III og VI. Leigutekjur af fasteignunum eru innheimtar í viðkomandi dótturfélögum. Lánsamningar hafa verið gerðir á milli dótturfélaganna og útgefanda, en útgefandi fjármagnar skuldir dótturfélaganna vegna íbúðanna. Lánin til dótturfélaganna eru óverðtryggðar opnar lánalínur til eins árs í senn með einn gjalddaga í lok hvers árs. Lánalínurnar bera kjörvexti Landsbankans án álags (K-0)<sup>5</sup> eins og þeir eru á hverjum



tíma. Vextir reiknast frá útborgunardegi hvers ádráttar og greiðast með einni greiðslu á gjalddaga þann 31. desember ár hvert. Á gjalddaga er fjármögnunarþörf dótturfélaganna endurmetin og lánafyrirgreiðsla útgefanda aðlöguð. Lántökum er heimilt að greiða inn á höfuðstól lánanna hvenær sem er og án endurgjalds, sé það tilkynnt lánveitanda með minnst 30 daga fyrirvara. Lánveitanda er heimilt að endurskoða eða endurákvæða vexti 30. desember hvert ár og gildir breytingin þá þegar á gjalddaga þess sama árs, þ.e. daginn eftir.

Þar sem lánin milli útgefanda og dótturfélaganna eru lánalínur sem dregið er á eftir þörfum er ekki um að ræða fast afborgunarferli af þeim lánnum. Í því ljósi viðhafa dótturfélögin það verklag að greiða sameiginlega mánaðarlega sem nemur 1/6 af áætlaðri fjárhæð næstu greiðslu vegna skuldabréfaflokksins inn á sérgreindan bankareikning útgefanda<sup>6</sup>. Er þetta gert til að tryggja að

<sup>5</sup> Sjá vaxtatöflu Landsbankans <https://www.landsbankinn.is/vextir/>.

<sup>6</sup> Einnig má líta á þetta sem 1/12 af heildargreiðslum ársins en er sett fram svona þar sem gjalddagar eru tveir á ári.

útgefandi hafi, óháð greiðslum dótturfélaganna af fyrrgreindum lánalínum, nægilegt fé tiltækt til greiðslu á gjalddögum skuldabréfaflokksins. Það fé sem þannig safnast upp á milli gjalddaga skuldabréfaflokksins, sem eru tvisvar á ári, er ávaxtað á bundnum innlánsreikningum hjá bankastofnunum og/eða í markaðsverðbréfum með líftíma skemmri en eitt ár. Engir formlegir mælikvarðar eru lagðir til grundvallar vali á fjárfestingarkostum fyrir lausafé aðrir en að leitast við að ná sem bestri ávöxtun með lágmarksáhættutöku.

Útgefandi hefur ekki sett sér formlegar reglur um lausafjárstýringu og er hún á forræði fjármálastjóra félagsins. Bent er á að skv. tryggingaskilyrðum skuldabréfaflokksins ber útgefanda að halda skilyrði um sjóðstreymiskvöð sem skilgreind er þannig að hreinar leigutekjur tryggingasafnsins deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum sama safns skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

Líkt og sjá má á mynd 1 hér að framan ganga ákveðnar greiðslur frá dótturfélögunum, sem eiga uppruna sinn í leigutekjum vegna eigna í tryggingasafninu, upp til útgefanda mánaðarlega. Tafla 2<sup>7</sup> sýnir sjóðstreymi eignanna í tryggingasafninu, hlutföll og lykiltölur. Leigusamningar um eignir í tryggingasafninu eru alla jafna gerðir til 12 mánaða í senn. Meðaltal eftirstandandi leigutíma leigusamninga um eignir í safninu var 8 mánuðir m.v. 1. desember 2016.

Fjöldi íbúða	70
<b>Innheimt leigugjald – samtals pr. ár.</b>	<b>129.339.948</b>
<i>Þar af leigugjald – samtals pr. ár</i>	<i>121.643.148</i>
<i>Þar af hússjóður – samtals pr. ár</i>	<i>7.676.800</i>
Breytilegur kostnaður (viðhald, tryggingar, rafmagn og hiti)	(7.797.450)
Fastur kostnaður (fasteignagjöld)	(11.168.841)
<b>Hreint fjárflæði frá eignum í tryggingasafni</b>	<b>110.373.658</b>
<b>Áætluð greiðsla af skuldabréfunum pr. 12 mán. tímabil</b>	<b>72.757.148</b>
<b>Hlutföll og lykiltölur</b>	
Meðaltalsgreiðsla pr. mán. pr. leigjanda	154.548
Tryggingafé <sup>8</sup> v/ eigna í tryggingasafni – samtals	31.447.847
Vanskil 1.12.2016 – fjöldi	4
Vanskil 1.12.2016 – fjárhæð	617.546
Vanskilahlutfall m.t.t. tryggingafjár	0%
Vanskilahlutfall án tryggingafjár	0,48%

**Tafla 2: Yfirlit sjóðstreymis og lykiltölur vegna íbúða í tryggingasafninu pr. 12 mánaða tímabil**

Heildarfjárhæð innheimtrar leigu dótturfélaganna af íbúðunum yfir tólf mánaða tímabil nemur 129,3 m.kr. Frá leigutekjunum dregst rekstrarkostnaður fasteignanna sem skv. áætlunum félagsins nemur um 19 m.kr. á ári. Hreint fjárflæði frá eignunum í tryggingasafninu er því 110,3 m.kr. á ári á móti væntum greiðslum af skuldabréfaflokknum að fjárhæð 72,6 m.kr. yfir jafnlangt tímabil<sup>9</sup>.

Engar þinglýstar kvaðir eru á leigugreiðslum þeim sem dótturfélögin innheimta.

<sup>7</sup> Tölur í töflu 1 eru byggðar á áætlunum stjórnenda Heimavalla m.v. forsendur, m.a. um nýtingu og leigufjárhæðir, í nóvember 2016. Ekki er tekið tillit til verðbólgu né mögulegra verðlagshækkana.

<sup>8</sup> Ýmist fyrirframgreidd leiga eða bankaábyrgð fyrir 3 mánaða leigufjárhæð.

<sup>9</sup> Hvorug fjárhæðin tekur tillit til verðbólgu en hvort tveggja, leigutekjurnar og skuldabréfaflokkurinn, eru verðtryggð.

Útgefandi mun með milligöngu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem vörsluaðila, og Íslandsbanka sem greiðsluaðila, greiða af skuldabréfunum vexti, afborganir og verðbætur á gjalddaga og skila til þeirrar reikningsstofnunar þar sem skráðir eigendur bréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikning eigenda.

#### 4.4. Vextir og verðtrygging

Skuldabréfin bera 3,90% fasta ársvexti og eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 434,24 m.v. 10. júní 2016. Fyrsti vaxtadagur var 10. júní 2016 og greiðast vextir ásamt greiðslum af höfuðstól með jöfnum greiðslum á tíunda degi sjötta hvers mánaðar (júní og desember) ár hvert. Lokagjalddagi bréfanna er 10. júní 2046. Verðbætur á höfuðstól reiknast áður en vextir eru reiknaðir.

#### 4.5. Skattar

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi þar sem óskað er eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna gilda íslensk skattalög svo sem þau eru á hverjum tíma. Við staðfestingu lýsingar þessarar ber að greiða 20% staðgreiðsluskatt af fjármagnstekjum, skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Staðgreiðsluskatti af fjármagnstekjum, þar sem það á við, verður haldið eftir og skilað af þeirri reiknistofnun sem hefur milligöngu um greiðslu fjármagnstekna. Útgefandi ábyrgist þó ekki að staðgreiðsluskatti sé í öllum tilfellum haldið eftir.

#### 4.6. Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### 4.7. Taka bréfanna til viðskipta

Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Verði umsóknin samþykkt mun Nasdaq Iceland tilkynna fyrsta viðskiptadag með bréfin með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland er HEIMA100646.

##### 4.7.1. UMSJÓN

Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta fyrir hönd útgefanda hefur Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík samkvæmt samningi þar að lútandi undirrituðum þann 8. mars 2016 og með síðari viðauka.

##### 4.7.2. KOSTNAÐUR

Heimavellir greiða allan kostnað, að fjárhæð 11.633.500 kr., við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Þar af eru 465.000 kr. gjöld til Nasdaq Iceland vegna töku skuldabréfanna til viðskipta, 256.000 kr. vegna rafrænnar skráningar skuldabréfanna hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð, en kostnaðurinn við hana nemur 0,002% af markaðsvirði á ári. Þá er kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingar Fjármálaeftirlitsins á lýsingu félagsins, dagsettri 6. desember 2016, 912.500 kr. Þóknun til umsjónaraðila fyrir sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar er að fjárhæð 10.000.000 kr.

## 5. Tryggingasafnið

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í safni fasteigna í eigu Heimavalla II, Heimavalla III og Heimavalla VI með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst eru á 1. veðrétt eignanna. Eignirnar eru allar íbúðarhúsnæði í útleigu til einstaklinga og fer um leigusamningana samkvæmt húsaleigulögum nr. 22/1994. Varnarþing eignanna er í Reykjavík og má reka mál vegna þeirra fyrir héraðsdómi þar. Útgefandi er eini veðhafi eignanna sem eru tilteknar í töflum 3<sup>10</sup> og 4:

Heimavellir II	Heimavellir III	Heimavellir VI
<b>Eignir í Leirubakka 36 og á Eskivöllum 9B</b>	<b>Eignir á Eyrarvegi 48 og Fálkagötu 32</b>	<b>Eignir í Eddufelli 8</b>
<b>Fasteignamat 2017:</b> 423,3 m.kr.	529,4 m.kr.	461,8 m.kr.
<b>Brunabótamat 2017:</b> 336,0 m.kr.	674,7 m.kr.	466,6 m.kr.
<b>Óháð virðismat 3ja aðila:</b> 583 m.kr.	660 m.kr.	696 m.kr.

Tafla 3: Mat á virði íbúða í tryggingasafni skuldabréfaflokksins. Virðismat m.v. 28. okt. 2016.

Fjárhæð skuldabréfaflokksins sem hlutfall af heildarvirði tryggingasafnsins, skv. óháðu virðismati þriðja aðila, er 66%.

Fastanúmer	Gata og húsnummer	Póstnúmer	Fasteignamat 2017 (m.kr.)	Brunabótamat 2017 (m.kr.)	Stærð í fermetrum	Íbúðarnúmer	Tegund íbúðarrýmis
<b>Heimavellir II</b>							
227-9320	Eskivellir 9B	221 HFJ	25.7	24.0	86	202	Hús/íbúð
227-9330	Eskivellir 9B	221 HFJ	29.8	31.0	104	404	Hús/íbúð
227-9333	Eskivellir 9B	221 HFJ	25.4	23.2	84	503	Hús/íbúð
204-8067	Leirubakki 36	109 RVK	21.8	16.6	63	101	Hús/íbúð
223-9478	Leirubakki 36	109 RVK	20.3	15.4	56	102	Hús/íbúð
223-9479	Leirubakki 36	109 RVK	19.6	14.8	54	103	Hús/íbúð
223-9480	Leirubakki 36	109 RVK	20.3	15.3	57	104	Hús/íbúð
226-3417	Leirubakki 36	109 RVK	19.7	15.0	57	105	Hús/íbúð
226-3418	Leirubakki 36	109 RVK	19.0	14.6	54	106	Hús/íbúð
226-3419	Leirubakki 36	109 RVK	19.9	14.6	55	107	Hús/íbúð
226-3420	Leirubakki 36	109 RVK	19.0	14.6	54	108	Hús/íbúð
226-3421	Leirubakki 36	109 RVK	19.5	14.9	56	109	Hús/íbúð
226-3422	Leirubakki 36	109 RVK	22.0	16.6	64	201	Hús/íbúð
226-3424	Leirubakki 36	109 RVK	19.9	14.9	55	203	Hús/íbúð
226-3425	Leirubakki 36	109 RVK	20.4	15.2	57	204	Hús/íbúð
226-3426	Leirubakki 36	109 RVK	20.1	15.0	56	205	Hús/íbúð
226-3427	Leirubakki 36	109 RVK	19.8	14.8	55	206	Hús/íbúð
226-3428	Leirubakki 36	109 RVK	21.7	16.4	61	207	Hús/íbúð
226-3429	Leirubakki 36	109 RVK	19.6	14.6	53	208	Hús/íbúð
226-3430	Leirubakki 36	109 RVK	20.0	14.8	55	209	Hús/íbúð

<sup>10</sup> Tölur um fasteigna- og brunabótamat eru námundaðar og því kunna samtölur að stemma ekki við vef þjóðskrár.

<b>Heimavellir III</b>							
228-1594	Eyravegur 48	800 SEL	22.5	32.7	112	101	Hús/fbúð
228-1595	Eyravegur 48	800 SEL	15.6	21.9	72	102	Hús/fbúð
228-1596	Eyravegur 48	800 SEL	15.6	21.9	72	103	Hús/fbúð
228-1597	Eyravegur 48	800 SEL	22.5	32.7	112	104	Hús/fbúð
228-1598	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	201	Hús/fbúð
228-1599	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.0	72	202	Hús/fbúð
228-1600	Eyravegur 48	800 SEL	20.9	29.7	101	203	Hús/fbúð
228-1601	Eyravegur 48	800 SEL	21.0	30.0	101	204	Hús/fbúð
228-1602	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.1	72	205	Hús/fbúð
228-1603	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	206	Hús/fbúð
228-1604	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	301	Hús/fbúð
228-1605	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.0	72	302	Hús/fbúð
228-1606	Eyravegur 48	800 SEL	20.9	29.6	100	303	Hús/fbúð
228-1607	Eyravegur 48	800 SEL	20.9	29.7	100	304	Hús/fbúð
228-1608	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.1	72	305	Hús/fbúð
228-1609	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	306	Hús/fbúð
228-1610	Eyravegur 48	800 SEL	25.6	32.8	112	401	Hús/fbúð
228-1611	Eyravegur 48	800 SEL	17.8	22.0	72	402	Hús/fbúð
228-1612	Eyravegur 48	800 SEL	23.6	29.8	101	403	Hús/fbúð
228-1613	Eyravegur 48	800 SEL	23.6	29.9	101	404	Hús/fbúð
228-1614	Eyravegur 48	800 SEL	17.8	22.1	72	405	Hús/fbúð
228-1615	Eyravegur 48	800 SEL	25.6	32.8	112	406	Hús/fbúð
202-8546	Fálkagata 32	107 RVK	27.1	14.2	56	101	Hús/fbúð
202-8548	Fálkagata 32	107 RVK	54.4	35.3	85	301	Hús/fbúð
202-8548ó	Fálkagata 32	107 RVK	0.0	0.0	35	401	Hús/fbúð <sup>11</sup>
202-8548ó	Fálkagata 32	107 RVK	0.0	7.9	58	7101	Hús/fbúð <sup>11</sup>
<b>Heimavellir VI</b>							
205-2220	Eddufell 8	111 RVK	18.1	19.3	68	101	Hús/fbúð
235-5329	Eddufell 8	111 RVK	19.7	21.9	77	102	Hús/fbúð
235-5330	Eddufell 8	111 RVK	21.9	24.1	89	103	Hús/fbúð
235-5331	Eddufell 8	111 RVK	21.2	23.4	85	104	Hús/fbúð
235-5332	Eddufell 8	111 RVK	13.2	12.8	43	201	Hús/fbúð
235-5333	Eddufell 8	111 RVK	19.6	19.3	69	202	Hús/fbúð
235-5334	Eddufell 8	111 RVK	19.4	18.8	71	203	Hús/fbúð
235-5335	Eddufell 8	111 RVK	22.4	22.4	87	204	Hús/fbúð
235-5336	Eddufell 8	111 RVK	22.3	22.3	86	205	Hús/fbúð

<sup>11</sup> Íbúðirnar á Fálkagötu 32 eru fjórar en fastanúmer einungis tvö sem stafar af því að íbúðirnar eru við staðfestingu útgefandalýsingarinnar ósamþykktar. Ekki er birt fasteignamat fyrir ósamþykktar eignir. Eignirnar eru í samþykktarferli hjá Reykjavíkurborg og er reiknað með að því verði lokið á fyrri hluta árs 2017.

235-5337	Eddufell 8	111 RVK	19.3	19.1	71	206	Hús/íbúð
235-5338	Eddufell 8	111 RVK	19.3	19.5	69	207	Hús/íbúð
235-5339	Eddufell 8	111 RVK	12.4	12.3	41	208	Hús/íbúð
235-5340	Eddufell 8	111 RVK	21.5	20.7	77	301	Hús/íbúð
235-5341	Eddufell 8	111 RVK	17.8	17.4	65	302	Hús/íbúð
235-5342	Eddufell 8	111 RVK	20.6	21.0	80	303	Hús/íbúð
235-5343	Eddufell 8	111 RVK	20.6	20.9	79	304	Hús/íbúð
235-5344	Eddufell 8	111 RVK	17.9	17.5	65	305	Hús/íbúð
235-5345	Eddufell 8	111 RVK	21.5	20.7	77	306	Hús/íbúð
235-5346	Eddufell 8	111 RVK	19.6	19.6	72	401	Hús/íbúð
235-5347	Eddufell 8	111 RVK	17.5	17.2	62	402	Hús/íbúð
235-5348	Eddufell 8	111 RVK	20.1	20.5	75	403	Hús/íbúð
235-5349	Eddufell 8	111 RVK	19.9	20.0	73	404	Hús/íbúð
235-5350	Eddufell 8	111 RVK	17.2	16.7	60	405	Hús/íbúð
235-5351	Eddufell 8	111 RVK	19.5	19.4	72	406	Hús/íbúð

**Tafla 4: Listi yfir íbúðir í tryggingasafni skuldabréfaflokksins.**

Virði fasteigna (einnig nefndar fjárfestingareignir) félagsins er fengið með því að núvirða framtíðarsjóðstreymi þeirra m.v. forsendur sem háðar eru mati stjórnenda útgefanda, sbr. alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Í þessu samhengi er bent á verðmat PwC vegna eignanna sem birt er í kafla 10 *Skýrsla PwC* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 6. desember 2016. Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem skýrsla PwC hefur að geyma séu réttar og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Hlutfall skulda af bókfærðu virði eigna í tryggingasafninu er 66% við staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar. Útgefandi hyggst ekki birta reglulegar upplýsingar um þróun verðmætis undirliggjandi tryggingasafns, utan þess sem lögbundin upplýsingagjöf krefur.

Útgefandi er skuldbundinn til að tryggja með viðeigandi hætti allar fasteignir í eigu félaga innan samstæðunnar og viðhalda þeim tryggingum á líftíma bréfanna. Tryggingatakar vegna eigna í tryggingasafninu eru Heimavellir II, Heimavellir III og Heimavellir VI. Tryggjandi framangreindra fasteigna Heimavalla II er Tryggingamiðstöðin hf., kt. 660269-2079, Síðumúla 24, 108 Reykjavík. Tryggjandi framangreindra fasteigna Heimavalla III er Vátryggingafélag Íslands hf., kt. 690689-2009, Ármúla 3, 108 Reykjavík. Tryggjandi framangreindra fasteigna Heimavalla VI er Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 650909-1270, Kringlunni 5, 103 Reykjavík. Allir skilmálar trygginga eru hefðbundnir.

## 5.1. Leigutakar og leigusamningar

Leigutakar í fasteignunum sem mynda tryggingasafn vegna útgáfunnar, eru 70 talsins, 36 karlar og 34 konur. Meðalaldur leigtaka er 37 ár.

Val á leigutökum Heimavalla er í höndum löggildra leigumiðlara sem eru starfsmenn félagsins. Mat á leigutökum fylgir fast mótuðu verklagi sem er endurskoðað reglulega. Allar eignir sem koma inn til útleigu eru auglýstar á samfélagsmiðlum og heimasíðu félagsins. Hefðbundinn umsóknarfrestur er sjö dagar. Að þeim tíma loknum er valið úr umsækjendum þar sem litið til ýmissa þátta svo sem greiðslugetu og er þeim aðila sem boðin er íbúð til leigu flett upp í VOG Creditinfo og staða viðkomandi skoðuð. Verið er að undirbúa innleiðingu á lánshæfismati fyrir væntanlega leigjendur hjá félaginu. Áður en gengið er frá leigusamningi þurfa leigjendur að reiða fram tryggingu sem er jöfn þriggja mánaða leigu eða að útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni.

Leigusamningar eru verðtryggðir og uppreiknast mánaðarlega í takt við breytingar á neysliverðsvísitölu. Þeir eru gerðir til 12 mánaða í senn. Leigusamningar innihalda m.a. upplýsingar um aðila að leigusamningnum, lýsingu á leiguhúsnæðinu, leigugjaldi og leigutíma og ákvæði um viðhalds- og rekstrarkostnað. Matsmaður vinnur skýrslur við afhendingu og skil fasteignar en að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því.

## 5.2. Fjárfestingarstefna útgefanda vegna skuldabréfaflokksins

Heimavellir fjárfesta í íbúðarhúsnæði eða félögum sem eru eigendur slíkra fasteigna. Félagið hyggst fjármagna fjárfestingar félaga samstæðunnar að hluta til með útgáfu skuldabréfa. Fjárfestingarstefna Heimavalla í tengslum við skuldabréfaflokkinn er sem að neðan greinir:

- Markmið útgefanda: Heimavellir eiga og reka íbúðarhúsnæði. Útgefandi hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru íbúðarhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum, stækka ofangreindan skuldabréfaflokk eða gefa út nýja skuldabréfaflokka með kaupum á nýjum eignum í samræmi við skilmála skuldabréfsins og fjárfestingastefnu þessa.
- Skuldsetning: Miðað er við að skuldsetning vegna veðandlagsins<sup>12</sup> sé u.þ.b. 70% af bókfærðu virði fasteigna. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærri en 75% í samræmi við tryggingaskilyrði skuldabréfaflokksins.
- Arðsemiskrafa: Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingaeigna sé í samræmi við arðsemi útgefanda á hverjum tíma fyrir sig.
- Leigutakar: Leigutakar skulu, í samræmi við markmið útgefanda, vera einstaklingar, fyrirtæki og/eða sveitarfélög í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.
- Staðsetning og stærð: Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum um fjárfestingastefnu og samsetningu á eignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í tryggingasafninu í skuldabréfaflokknum:
- I. Íbúðarhúsnæði á Íslandi.
  - II. Að minnsta kosti 65% af bókfærðu virði fasteigna sem falla undir veðandlagið í tryggingasafninu skulu vera á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.
  - III. Að hámarki 35% af bókfærðu virði fasteigna sem falla undir veðandlagið í tryggingasafninu skulu vera utan höfuðborgarsvæðisins.

Að jafnaði stefna Heimavellir að því að um 15% eigna sem notaðar eru sem veðandlag í skuldabréfaflokknum séu eignir á Akureyri og um 20% eigna séu eignir annars staðar á Íslandi utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar.

---

<sup>12</sup> Hér er átt við tryggingasafnið.

### 5.3. Sala og útskipting eigna

Heimilt er að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði eigna samkvæmt verðmati óháðs aðila. Ráðstöfun söluandvirðisins er frjáls svo lengi sem tryggingaskilyrðin skv. útgáfulýsingu skuldabréfanna eru ekki brotin. Leiði ráðstöfun söluandvirðisins til brota á tryggingaskilyrðum skal það hlutfall söluandvirðis sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti tryggingasafnsins. Veðsettu fé má ráðstafa með **(i)** greiðslu inn á skuldabréfin, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) í viðkomandi skuldabréfi eða skuldabréfum, eða **(ii)** kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með veði í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur á markaði, enda sé eigendum allra slíkra skuldabréfaflokka gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags, eða **(iii)** kaupum á nýrri eign eða eignum sem þá verður hluti, tryggingasafnsins.

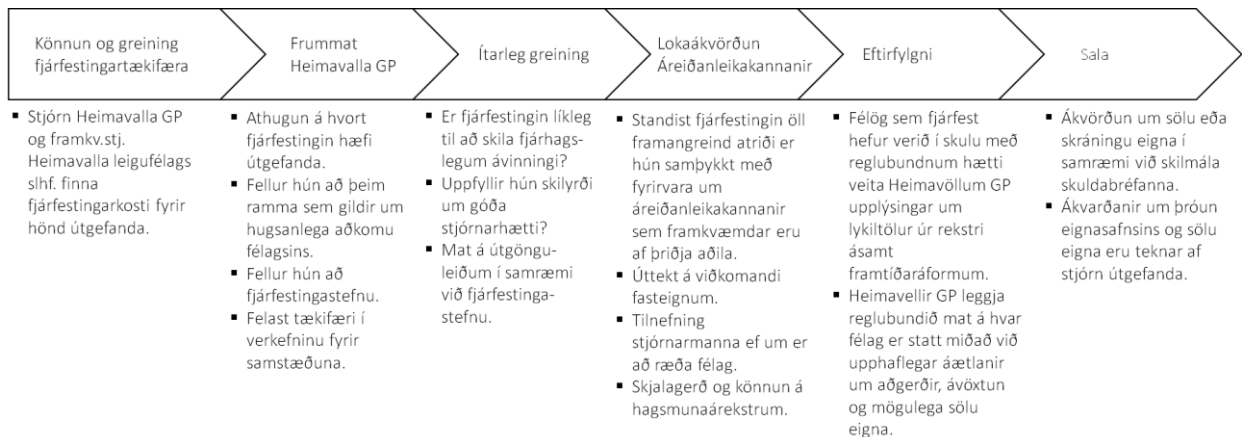
Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

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

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli sín og allra dótturfélaga sinna, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingasafninu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa og annarra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur.

#### 5.3.1. SKIPULAG FASTEIGNAVIÐSKIPTA

Kaup á fasteignum fyrir útgefanda er á höndum Heimavalla GP skv. samningi þar að lútandi.



Mynd 2: Ákvörðunarferli fasteignaviðskipta útgefanda



#### 5.4. Aðilar og hlutverk

Heimavellir hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, útgefandi skuldabréfanna, er fasteignafélag og móðurfélag Heimavalla II, Heimavalla III og Heimavalla VI sem eiga fasteignirnar sem mynda tryggingasafn skuldabréfaflokksins. Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur. Heimavellir eru í eigu Heimavalla leigufélags slhf. sem aftur er í eigu lífeyrissjóða og annarra fagfjárfesta auk einkafjárfesta. Fyrirhugað er að taka hlutabréf í Heimavöllum hf. til viðskipta á First North eða Aðalmarkaði Nasdaq Iceland á árinu 2017.

Heimavellir leigufélag slhf., kt. 560614-0200, Lágmúla 6, 108 Reykjavík (í þessum kafla 5.4. einnig nefnt „samlagshlutafélagið“) er fagfjárfestastjóður sem stofnaður var til að fjárfesta í íslenskum fasteignafélögum, sér í lagi félögum sem sérhæfa sig í eignarhaldi og útleigu á íbúðarhúsnæði. Tilgangur Heimavalla leigufélags er kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga, sem og kaup og sala fjármálagerninga í tengslum við fasteignaviðskipti en einnig lánastarfsemi, fjárfestingar og annar skyldur rekstur. Fasteignafjárfestingar Heimavalla leigufélags eiga sér stað í gegnum útgefanda og dótturfélög hans.

Heimavellir GP ehf., kt. 661114-0100, Laugavegi 7, 101 Reykjavík (í þessum kafla 5.4. einnig nefnt „ábyrgðaraðili“), er ábyrgðaraðili Heimavalla leigufélags og gegnir hlutverki stjórnar þess. Tilgangur Heimavalla GP er rekstur samlagshlutafélags sem hefur þann tilgang að auka verðmæti eigin fjár Heimavalla GP, einkum með kaupum og sölu á hinum ýmsu fjármálagerningum, s.s. hlutabréfum, hlutdeildarskírteinum, skuldabréfum, gjaldmiðlaskiptasamningum og afleiðum en einnig kaup, sala, rekstur og leiga fasteigna, auk lánastarfsemi og annars tengds rekstrar. Heimavellir GP bera beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum samlagshlutafélagsins, sbr. 2. mgr., 160. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Hluthafar Heimavalla GP bera þó ekki ábyrgð á skuldbindingum ábyrgðaraðilans umfram hluti sína í Heimavöllum GP, sem eru 500.000 kr. að nafnvirði. Ábyrgðaraðila er ekki skylt að leggja fram aukið hlutafé inn í samlagshlutafélagið.

Samkvæmt samningi dags. 10. apríl 2015 bera Heimavellir GP ábyrgð á að finna, greina og veita ráðgjöf um einstaka fjárfestingakosti og ráðstöfun fjárfestinga útgefanda auk þess að semja um skilmála fjárfestinga útgefanda. Skv. 2. gr. samningsins skal ábyrgðaraðili ekki taka að sér önnur verk fyrir útgefanda nema með skriflegu samþykki hluthafa sem fara með a.m.k. 2/3 af útgefnu hlutafé í Heimavöllum leigufélagi. Skv. 3. gr. samningsins skal uppgjör við ábyrgðaraðilann vegna útgefanda fara fram eigi síðar en 30 mánuðum frá gildistöku, sem var þann 10. apríl 2015. Fjárhæð uppgjorsins fer samkvæmt reikniformúlu sem tengist eignarhaldi ábyrgðaraðila á B-hlutabréfum<sup>13</sup> í Heimavöllum leigufélagi. (móðurfélagi útgefanda). Uppgjörið getur átt sér stað með þrennum hætti; (a) útgefandi er seldur; (b) útgefandi er skráður á hlutabréfamarkað eða ef hvorugt framangreinds hefur farið fram þá skal ábyrgðaraðili fá afhent hlutabréf í útgefanda. Skv. 7 gr. samningsins gildir samningurinn fram að uppgjöri á útgefanda nema að skipt sé um ábyrgðaraðila. Sé skipt um ábyrgðaraðila skal gera þóknanir upp hlutfallslega m.v. gildistíma. Aðilar geta rift samningnum komi til verulegra vanefnda. Í tilviki ábyrgðaraðila felur það í sér vanefnd á skyldum skv. samningnum. Í tilviki útgefanda felst það í vanskilum á greiðslu þóknana. Heimilt er að segja upp samningnum með 30 daga fyrirvara ef tilgangi Heimavalla leigufélags eða útgefanda hefur verið breytt þannig að skyldur ábyrgðaraðila skv. samningnum rúmast ekki lengur innan tilgangsins. Skv. 9 gr. samningsins bera Heimavellir GP enga ábyrgð á arðsemi fjárfestingarverkefna sem ráðist er í á grundvelli samningsins. Skv. 11 gr. samningsins er ekki unnt að gera breytingar á samningnum nema með skriflegu samþykki allra aðila.

Heimavellir II ehf., kt. 440315-0700, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, er fasteignafélag sem fjárfestir í íbúðarhúsnæði og leigir það út til einstaklinga, fyrirtækja og sveitarfélaga. Tilgangur félagsins er

<sup>13</sup> Sjá umfjöllun um B-hlutabréfin í kafla 3.3.

rekstur og útleiga á íbúðum sem langtímaverkefni, kaup og sala íbúðarhúsnæðis til að viðhalda og auka umsvif félagsins, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum sem tengjast starfsemi félagsins. Viðskipti með eignir félagsins skulu ávallt fara fram á markaðsverði eins og það er á viðskiptadegi. Félagið á og rekur fasteignir sem mynda hluta af tryggingasafni skuldabréfaflokksins. Félagið er dótturfélag í fullri eigu útgefanda.

Heimavellir III ehf., kt. 410415-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, er fasteignafélag sem fjárfestir í íbúðarhúsnæði og leigir það út til einstaklinga, fyrirtækja og sveitarfélaga. Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri leiguhúsnæðis til lengri tíma, kaup og sala íbúðarhúsnæðis ( á markaðsverði sbr. 12. tl. 1. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1042/2013), auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og annarra verkefna er tengjast starfsemi félagsins. Félagið á og rekur fasteignir sem mynda hluta af tryggingasafni skuldabréfaflokksins. Félagið er dótturfélag í fullri eigu útgefanda.

Heimavellir VI ehf., kt. 681212-2480, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, er fasteignafélag sem fjárfestir í íbúðarhúsnæði og leigir það út til einstaklinga, fyrirtækja og sveitarfélaga. Tilgangur félagsins er rekstur og útleiga á íbúðum sem langtímaverkefni, kaup og sala íbúðarhúsnæðis til að viðhalda og auka umsvif félagsins, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum sem tengjast starfsemi félagsins. Viðskipti með eignir félagsins skulu ávallt fara fram á markaðsverði eins og það er á viðskiptadegi. Félagið á og rekur fasteignir sem mynda hluta af tryggingasafni skuldabréfaflokksins. Félagið er dótturfélag í fullri eigu útgefanda.

Til stendur að sameina dótturfélögin Heimavelli II og Heimavelli VI í Heimavelli VI og ráðgert að því verði lokið fyrir árslok 2016.



Útgefandalýsing

6. desember 2016

## Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir .....	4
1.1.	Almennt efnahagsumhverfi á Íslandi.....	4
1.2.	Áhætta tengd markaði með íbúðarhúsnæði.....	4
1.2.1.	Mótaðilaáhætta.....	4
1.2.2.	Útleiguáhætta.....	5
1.2.3.	Viðhald og rekstrarkostnaður.....	5
1.2.4.	Opinber gjöld og lóðarleiga.....	5
1.2.5.	Umsýsluþóknun .....	5
1.3.	Áhætta tengd rekstri Heimavalla .....	6
1.3.1.	Fjárfestingar.....	6
1.3.2.	Mat á fjárfestingareignum .....	6
1.3.3.	Íbúðaverð .....	6
1.3.4.	Sala eigna.....	7
1.4.	Fjárhagsáhætta.....	7
1.4.1.	Markaðsáhætta.....	7
1.4.2.	Lausafjár- og vanskilaáhætta .....	8
1.5.	Skattaleg áhætta .....	8
1.6.	Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum .....	9
2.	Tilkynning til fjárfesta.....	10
2.1.	Yfirlýsing útgefanda .....	11
2.2.	Umsjónaraðili.....	11
2.3.	Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaráreksrar .....	11
2.4.	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	12
3.	Heimavellir hf.....	13
3.1.	Starfsemi .....	13
3.2.	Fjárfestingastefna vegna skuldabréfaflokksins HEIMA100646 .....	17
3.3.	Endurskoðendur .....	17
3.4.	Yfirlýsing endurskoðanda .....	18
4.	Fjárhagsupplýsingar.....	19
4.1.	Rekstrarreikningur.....	19
4.2.	Efnahagsreikningur.....	20
4.3.	Sjóðstreymi .....	21
4.1.	Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar samanbornir við lög um ársreikninga nr. 3/2006 .....	22
5.	Stjórn, framkvæmdastjóri, regluvörður og hluthafar .....	23
5.1.	Stjórn .....	23
5.2.	Framkvæmdastjóri .....	25

5.3.	Regluvörður .....	25
5.4.	Hluthafar .....	26
6.	Aðrar upplýsingar .....	27
6.1.	Mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu .....	27
6.2.	Upplýsingar um þróun .....	27
6.3.	Dóms- og gerðardómsmál .....	28
6.4.	Skjöl til sýnis .....	28
7.	Samþykktir Heimavalla .....	29
8.	Stofnefnahagsreikningur, árs- og árshlutareikningar .....	35
9.	Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins HEIMA100646 .....	65
10.	Skýrsla PwC .....	84

# 1. Áhættuþættir

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á skuldabréfum útgefnum af Heimavöllum hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík (hér eftir „Heimavellir“, „félagið“ og „útgefandi“) eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem fjallað er um í útgefandalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafli 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari ásamt kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 6. desember 2016 tæmandi lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokknum. Heimavellir geta ekki metið líkur þess að tilteknir áhættuþættir, sem hér er fjallað um, muni hafa áhrif á starfsemi félagsins. Sá möguleiki er ennfremur fyrir hendi að félagið geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættuþátta.

Bent er á að útgefandi hefur ekki áður átt skráð verðbréf á skipulegum verðbréfamarkaði. Af því leiðir að hann hefur ekki áður birt upplýsingar með opinberum tilkynningum á evrópska efnahagssvæðinu.

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla útgefandalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna.

## 1.1. Almennt efnahagsumhverfi á Íslandi

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Heimavalla og þar með á félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði með íbúðahúsnæði og þar með leiguverð og útleiguhlutföll leigufélaga á borð við Heimavelli. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka Heimavalla og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á mælda verðbólgu. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á móti þessu kemur að leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu og hækka í takti við verðlag. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi, svo sem þeir sem hér er að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Heimavalla.

## 1.2. Áhætta tengd markaði með íbúðarhúsnæði

### 1.2.1. Mótaðilaáhætta

Heimavellir eiga dótturfélög sem eru eigendur íbúðahúsnæðis, þ.m.t. þeirra íbúða sem mynda tryggingasafn skuldabréfaútgáfunnar, sbr. sérstaka heimild þar að lútandi. Saman mynda útgefandi og dótturfélögin Heimavellir II, III og VI samstæðu útgefanda<sup>1</sup> (hér eftir „samstæðan“). Leigutekjur eru helsta tekjulind samstæðunnar og er þeim ætlað að standa straum af greiðslu afborgana, vaxta og verðbóta af skuldabréfunum. Samstæðan ber hættu á fjárhagslegu tapi ef leigutakar standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar. Leigutakar gætu lent í vanskilum með samningsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til lækkandi tekjustreymis af eignunum og að endingu afskrifta viðskiptakrafna. Standi mótaðili ekki við skuldbindingar sínar getur það haft áhrif á getu samstæðunnar til að standa skil á greiðslum vegna skuldabréfanna.

Val á leigutökum Heimavalla er í höndum starfsmanna útleigusviðs þar sem starfa m.a. löggiltir leigumiðlarar. Mat á leigutökum fylgir fastmótuðu verklagi sem er endurskoðað reglulega. Allar eignir

<sup>1</sup> Dótturfélögin eru fleiri og eiga öll fasteignir, sbr. töflu 1 í útgefandalýsingu þessari. Samstæðan er þó skilgreind með þessum hætti í gegnum alla útgefandalýsingu þessa, nema annað sé skýrt tekið fram eða sé af samhengi augljóst.

sem koma inn til útleigu eru auglýstar á samfélagsmiðlum og heimasíðu félagsins. Hefðbundinn umsóknarfrestur er sjö dagar. Að þeim tíma loknum er valið úr umsækjendum þar sem litið er til ýmissa þátta svo sem greiðslugetu og er þeim aðila sem boðin er íbúð til leigu flett upp í VOG Creditinfo og staða viðkomandi skoðuð. Verið er að undirbúa innleiðingu á lánshæfismati fyrir væntanlega leigjendur hjá félaginu. Áður en gengið er frá leigusamningi þurfa leigjendur að reiða fram tryggingu sem er jöfn þriggja mánaða leigu eða að útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni. Þrátt fyrir þá stefnu sem að framan er lýst er ekki hægt að ábyrgjast að leigutakar verði ávallt færir um að standa við skuldbindingar sínar gagnvart leigusala.

Fasteignirnar í tryggingasafni skuldabréfaflokksins eru 70 og leigutakar jafnmargir. Samstæðan á 998 íbúðir í rekstri og vægi hvers leigutaka tryggingasafnsins í heildarleigutekjum félagsins er því lítið. Útgefandi bendir þó á að sjóðstremiskvöð tryggingaskilyrða skuldabréfaflokksins ber að reikna út frá hreinum leigutekjum tryggingasafnsins eingöngu og því standa þessir 70 leigutakar að fullu undir því skilyrði. Hlutfall hvers leigutaka er því 1,43% miðað við fjölda. Brot á tryggingaskilyrðum veita ekki heimild til gjaldfellingar.

### **1.2.2. Útleiguáhætta**

Takist félaginu ekki að leigja eignir sínar út eða semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum hefði slíkt áhrif á tekjur og jafnvel getu hennar til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæðið fyrir lok samningstíma getur komið til tekjutaps og/eða ófyrirséðs kostnaðar við að finna nýjan leigutaka. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á sjóðsstöðu og afkomu útgefanda.

### **1.2.3. Viðhald og rekstrarkostnaður**

Útgefandi gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar með það fyrir augum að tryggja sem best að verðmæti fasteigna hans sé við haldið. Standist slíkar áætlanir ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti það haft áhrif á afkomu útgefanda og getu hans til að greiða af skuldabréfunum.

### **1.2.4. Opinber gjöld og lóðarleiga**

Útgefandi greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan þess síðasttalda er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega, bæði með breytingum á fasteignamati fasteignanna og breytinga á gjaldskrárn sveitarfélaga. Brunatryggingar eru ákvarðaðar með hliðsjón af brunabótamati. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga geta dregið úr arðsemi og lækkað handbært fé frá rekstri en leigusamningar þeirra fasteigna sem eru í tryggingasafni skuldabréfaflokksins hafa hingað til verið gerðir til eins árs í senn og því hefur útgefandi möguleika á að aðlaga leiguna sé þess þörf.

### **1.2.5. Umsýsluþóknun**

Útgefandi kaupir þjónustu varðandi greiningu, ráðgjöf og framkvæmd fjárfestinga af Heimavöllum GP ehf., kt. 661114-0100, Laugavegi 7, 101 Reykjavík (hér eftir „Heimavellir GP“ og „ábyrgðaraðilinn“) skv. samningi þar að lútandi og ber að greiða umsýsluþóknun fyrir þá þjónustu. Samningurinn er á milli ábyrgðaraðila, útgefanda og eiganda útgefanda og er gildistími hans til og með 10. október 2017 hið lengsta. Greiðslur skv. samningnum hafa hingað til að fullu verið inntar af hendi af móðurfélagi útgefanda, Heimavöllum leigufélagi slhf., kt. 560614-0200, Lágmúla 6, 108 Reykjavík (hér eftir „Heimavellir leigufélag“) og skv. upplýsingum frá útgefanda stendur ekki til að breyta því fyrirkomulagi. Þar sem útgefandi er aðili að samningnum er þó ekki hægt að útiloka að hann verði á einhverjum tímapunkti krafinn um greiðslu vegna þessarar þóknunar. Umsýsluþóknunin nemur 1% af fasteignamati allra

fjárfestingareigna í rekstri útgefanda á ári<sup>2</sup> og er því óháð rekstrarniðurstöðu félagsins. Hækkun á fasteignamati eigna myndi því hækka umsýsluþóknun til ábyrgðaraðila að öðru óbreyttu og gæti það haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins. Umsýsluþóknunin er reiknuð og greidd fyrirfram mánaðarlega, á fyrsta degi mánaðarins, og miðast við fasteignamat þeirra eigna í rekstri sem verða í umsýslu félagsins þann mánuðinn. Fasteignamat allra fjárfestingareigna útgefanda m.v. 1. desember 2016 nam 19,5 ma.kr.

### 1.3. Áhætta tengd rekstri Heimavalla

Áhætta tengd rekstri Heimavalla er skilgreind sem sú sértæka rekstraráhætta félagsins sem tengist öðrum þáttum en almennu efnahagsástandi og fasteignamarkaðnum í heild sinni.

#### 1.3.1. Fjárfestingar

Heimavellir hyggjast stækka til framtíðar með kaupum á vel völdum eignum. Fjárfestingar félagsins þurfa ávallt að falla að fjárfestingarstefnu þess. Eigi eignirnar sem um ræðir að bætast við tryggingasafn skuldabréfaflokks þessa þurfa þær enn fremur að falla að fjárfestingarstefnu þeirri sem samþykkt var í tengslum við skuldabréfaflokkinn HEIMA100646 („skuldabréfin“ og „skuldabréfa-flokkurinn“) sem lýst er í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 6. desember 2016. Samkvæmt fjárfestingarstefnu skuldabréfaflokksins má einungis fjárfesta í íbúðarhúsnæði á Ísland. Hvað varðar staðsetningu íbúðanna þá skulu að lágmarki 65% eigna sem eru í tryggingasafninu vera staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og 35% mega þannig vera staðsettar á landsbyggðinni. Samkvæmt fjárfestingastefnunni skulu leigutakar vera einstaklingar, fyrirtæki og/eða sveitarfélög í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

Þrátt fyrir að félagið hafi sett sér framangreind skilyrði er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Slíkt gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins.

#### 1.3.2. Mat á fjárfestingareignum

Virði fasteigna tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis. Samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum<sup>3</sup> (e. International Financial Reporting Standards) ber félaginu að meta gangvirði fjárfestingareigna (fasteigna sinna) og færa þær þannig til bókar í efnahagsreikningi. Við mat gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni.

Útgefandi bendir á að til þess getur komið að gangvirði eignanna endurspegli ekki endursöluvirði þeirra á frjálsum markaði. Þetta er vegna þess að við mat á gangvirði eignanna skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40 er beitt tekjumatsaðferð sem felur í sér núvirðingu framtíðarsjóðstreymis (leigutekna) eignanna. Við verðlagningu fasteigna á almennum frjálsum fasteignamarkaði er verðlagning hins vegar mun háðari huglægum þáttum. Að sama skapi bendir útgefandi á að samskonar munur getur verið á matsvirði eignanna og brunabótamati þeirra. Af framangreindu má ráða að til þess gæti komið að andvirði eignanna við sölu í tengslum við veðkall eða við útgreiðslu brunabóta myndi ekki duga til að halda tryggingaskilyrði skuldabréfaútgáfunnar um 75% veðsetningarhlutfall sem tekur mið af bókfærðu, en ekki markaðsvirði, eignanna.

#### 1.3.3. Íbúðaverð

Starfsemi útgefanda lýtur að kaupum og rekstri á íbúðahúsnæði og mynda íbúðir í eigu dótturfélags hans tryggingasafn skuldabréfaflokksins HEIMA100646. Útgefandi ber þannig áhættu af lækkun

<sup>2</sup> Skv. orðalagi sammingsins ber að greiða umsýsluþóknun af öllum fasteignum Heimavalla leigufélags (móðurfélags útgefanda), útgefanda og dótturfélaga útgefanda. Heimavellir leigufélag á engar fasteignir og því er hér um að ræða fasteignir samstæðu útgefanda (í þessu tilfelli útgefandi og öll dótturfélög hans) sbr. mynd 1 í útgefandalýsingu þessari.

<sup>3</sup> Þrátt fyrir að ársreikningur félagsins fyrir árið 2015 sé gerður í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 þá er IFRS sú reikningsskilaregla sem félagið mun beita við gerð árs- og árshlutareikninga í framtíðinni. Kannað sex mánaða uppgjör félagsins fyrir árið 2016, er gert í samræmi við IFRS.



fasteignaverðs, hvort sem er vegna almennt versnandi efnahagsskilyrða, vaxtastigs, þverrandi lánamöguleika eða stefnumótandi aðgerða stjórnvalda. Í því samhengi telur útgefandi rétt að benda á möguleg áhrif nýlegrar lagasetningar er varðar skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis, svo sem í gegnum vefsíður í líkingu við AirBnB, sem gæti leitt til að framboð slíkra íbúða dragist saman og framboð íbúða til langtímaleigu aukist en slíkt gæti til lengri tíma lækkað fasteignaverð og leiguverð íbúðarhúsnæðis á almennum markaði.

Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir íbúðarhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefnum af Heimavöllum er tekin. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti eigna samstæðu hans sem birt er í verðbréfalýsingu útgefanda, dags. 6. desember 2016 haldist óbreytt.

#### **1.3.4. Sala eigna**

Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði viðkomandi eignar samkvæmt verðmati óháðs aðila. Fasteignaverð íbúðarhúsnæðis er almennt séð tengt stöðu og umsvifum í hagkerfinu. Dæmi um áhrifaþætti eru atvinnustig, sem hefur áhrif á laun og þar með kaupgetu, vaxtastig, sem hefur áhrif á kostnað lánsfjármögnunar og verðbólga, sem hefur áhrif á vaxtastig. Þannig gæti því komið til þess að þrátt fyrir að framangreint skilyrði fyrir sölu sé uppfyllt að þá sé það verð sem fæst fyrir eignina við sölu engu að síður lægra en bókfært virði hennar, en um bókfært virði fer samkvæmt tekjumatsaðferð alþjóðlegs reikningsskilastaðals nr. 40.

### **1.4. Fjárhagsáhætta**

Heimavellir bera helst tvenns konar fjárhagslega áhættu: markaðsáhættu og lausafjár- og vanskilaáhættu.

#### **1.4.1. Markaðsáhætta**

Markaðsáhætta er samnefni þeirrar áhættu sem felst í áhrifum breytinga á vöxtum, verðbólgu og gengisskráningu íslensku krónunnar á ávöxtunarkröfu skuldabréfa sem viðskipti er átt með á markaði. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Að auki má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. hættunni á að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji fjárfesta stendur til. Sú áhætta birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn getur ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, og þeim að verðmyndun sé þannig að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

#### **Vaxtaáhætta**

Félagið ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins. Stærsti hluti fjármögnunar félagsins er verðtryggður en hluti er óverðtryggður með breytilegum vöxtum.

Félagið hyggst stækka eignasafn sitt og verður það að hluta til gert með lánsfé. Félagið getur ekki ábyrgst að lánsfé á sambærilegum kjörum muni standa því til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkanir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað félagsins. Félagið hefur hingað til ekki varið sig sérstaklega gegn vaxtabreytingum.

#### **Verðbólguáhætta**

Verðbólga getur haft áhrif á skuldbindingar félagsins með þeim hætti að meirihluti langtímaskuldbindinga félagsins í íslenskum krónum eru verðtryggðar með vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skulda félagsins í íslenskum krónum breytist í samræmi við

breytingar á vísitölu neysluverðs og geta því afborganir og vaxtagreiðslur af langtímaskuldbindingum hækkað með aukinni verðbólgu. Vert er í þessu samhengi að geta mögulegra verðbólguáhrifa gengisskráningar íslensku krónunnar en gengisskráning hefur mikil áhrif á verðlag í löndum sem eru jafnháð innflutningi nauðsynjavara og raunin er á Íslandi.

Allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir og uppreiknast mánaðarlega.

#### 1.4.2. Lausafjár- og vanskilaáhætta

Heimavellir skuldbinda sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Þrátt fyrir að útgefandi kappkosti að stýra lausafé sínu þannig að hann geti ávallt mætt skuldbindingum sínum getur sú staða komið upp að hann hafi ekki yfir nægu lausu fé að ráða til að greiða af skuldum þegar þær falla á gjalddaga.

Andvirði skuldabréfaflokksins HEIMA100646, sem lýsing útgefanda, dagsett 6. desember 2016, tekur til var m.a. nýtt til að greiða niður aðra og óhagstæðari lánsfjármögnun félagsins.

Skv. sérstökum gjaldfellingarákvæðum skuldabréfaflokksins eru Heimavellir skuldbundnir til að viðhalda að minnsta kosti 20% eiginfjárlutfalli án óefnislegra eigna. Eiginfjárlutfall félagsins m.v. síðasta kannaða árshlutareikning var 32,2%.

Félaginu ber enn fremur að hlíta öðrum skilyrðum s.s. banni við breytingum á tilgangi og starfsemi félagsins, kvöðum varðandi sölu eigna og gerð leigusamninga svo eitthvað sé nefnt. Tæmandi lista yfir sérstök gjaldfellingarákvæði skuldabréfaflokksins er að finna í útgáfulýsingu hans sem er hluti af útgefandalýsingu þessari og finna má í kafla 11.

Komi til þess að gjaldfellingarheimild á eftirstöðvum skuldabréfaflokksins verði virk þarf þriðjungur skuldabréfaeignenda m.v. fjárhæð að samþykka gjaldfellingu.

### 1.5. Skattaleg áhætta

Heimavellir eru íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. 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. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu geta haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á Heimavelli og þar með eigendur skuldabréfa útgefnum af félaginu. Breytingar sem hafa neikvæð áhrif á Heimavelli gætu t.d. dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri.

Heimavellir eru samskattaðir með þeim dótturfélögum sínum þar sem skilyrði til þess hafa verið uppfyllt. Í því felst að samstæða Heimavalla er skattlögð í einu lagi af sameiginlegum tekjuskattsstofni og er skatturinn lagður á móðurfélagið. Við samsköttun er heimilt að nýta tap sem verður á rekstri eins eða fleiri samskattaðra félaga í samstæðunni til frádráttar tekjum annarra félaga í samstæðunni áður en tekjuskattur er reiknaður. Félög í samsköttun bera sameiginlega ábyrgð á tekjuskatti samstæðunnar sem felur í sér áhættu einkum ef til greiðslufalls kemur hjá móðurfélaginu á álögðum tekjuskatti. Meðal skilyrða fyrir samsköttun eru að eignarhald hafi varað allt reikningsárið, nema þegar um nýstofnuð dótturfélög er að ræða, sbr. sbr. 55. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Hluti af eignasafni Heimavalla er í dótturfélögum sem Heimavellir hafa eignast á yfirstandandi reikningsári og skilyrði samsköttunar því ekki til staðar. Á meðan geta Heimavellir og viðkomandi dótturfélög ekki notið þess hagræðis sem í samsköttun felst en Heimavellir stefna á að sækja um samsköttun með viðkomandi dótturfélögum þegar skilyrði fyrir henni hafa verið uppfyllt.

Skattskyldar tekjur Heimavalla af starfsemi samstæðunnar eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn. Ef hagnaður er á dótturfélögum getur komið til arðgreiðslu til Heimavalla. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur, en heimilt er að færa frádrátt jafnháan mótteknum arði sbr. 9. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, sem í reynd leiðir til þess að

arðstekjur eru skattlausar. Svipuð regla gildir um söluhagnað, þannig að ef Heimavellir myndu selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði, þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur, en heimilt væri að færa frádrátt á móti sem er jafnhár hagnaðinum sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

## 1.6. Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum

Heimavellir byggja starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfseminni. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Ennfremur gilda um bókhald og reikningsskil félagsins lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Sótt verður um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Verði umsóknin samþykkt verður félagið jafnframt bundið af ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (hér eftir „vvl.“). Einkum ber þar að nefna kafla VII. um reglulegar upplýsingar útgefanda, VIII. kafla um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga, XII. kafla um verðmyndun á skipulegum verðbréfamarkaði og XIII. um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Enn fremur gilda um útgefanda reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðsvik, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og Reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga sem í gildi eru á hverjum tíma.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar leiði til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem t.d. lúta að friðun fasteigna, varðveislu götumyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum þar sem Heimavellir eiga fasteignir gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til stöðugleika og/eða aukningar á virði einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafi þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingarstaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

Heimavellir kunna að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvöldum, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði félaginu óhagfelldir.

Útgefandi er hvorki né hefur verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans á undanförunum 12 mánuðum. Útgefandi er ennfremur ekki kunnugt um að slíkt mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við staðfestingu útgefandalýsingar þessarar.

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Heimavellir geta ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvæðana eftir þann tíma. Úrskurður dómsmála, breytingar á íslenskum lögum eða stjórnsýsluframkvæmd, jafnvel þó þær eigi sér stað eftir dagsetningu lýsingarinnar, geta leitt til breytinga á skilmálum skuldabréfanna eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar vegna skuldabréfaflokksins.

## 2. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks útgefnum af Heimavöllum til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík („Nasdaq Iceland“). Höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum nemur 1.280.000.000 kr. að nafnverði. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og bera auðkennið HEIMA100646. Óskað verður eftir sama auðkenni í kerfum Nasdaq Iceland. Verði umsókn útgefanda samþykkt mun Nasdaq Iceland tilkynna um það, sem og um fyrsta viðskiptadag með bréfin, opinberlega með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og –ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka VII, VIII og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Nasdaq Iceland þann 17. desember 2013. Lýsingin er á íslensku og er gefin út á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda, [www.heimavellir.is/fjarfestar](http://www.heimavellir.is/fjarfestar). Þeir fjárfestar sem óska eftir prentuðu eintaki lýsingarinnar geta nálgast það sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda. Hún samanstendur af tveimur skjölum, útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu, hvor tveggja dagsettar 6. desember 2016. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Lýsingu þessari skal ekki á nokkurn hátt dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar í þessari lýsingu og er í því samhengi sérstaklega bent á kafla 1 um áhættuþætti í hvoru skjali fyrir sig.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í skuldabréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum og verðbréfafyrirtækjum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í skuldabréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

## 2.1. Yfirlýsing útgefanda

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri, fyrir hönd Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, lýsa því hér með yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 6. desember 2016

f.h. Heimavalla hf.



Magnús Magnússon

Formaður stjórnar



Guðbrandur Sigurðsson

Framkvæmdastjóri

## 2.2. Umsjónaraðili

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík (hér eftir „Íslandsbanki hf.“ eða „umsjónaraðili“) hefur verið útgefanda til ráðgjafar við útgáfu og sölu skuldabréfaflokksins og töku hans til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland, þ.m.t. við gerð lýsingar þessarar. Lýsingin byggir alfarið á upplýsingum frá útgefanda. Íslandsbanki hf. hefur ekki staðreynt með sjálfstæðum hætti að þær upplýsingar sem lýsingin hefur að geyma séu réttar.

## 2.3. Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Íslandsbanki hf. fær greidda þóknun úr hendi útgefanda fyrir þá vinnu sem tilgreind er í kafla 2.2. *Umsjónaraðili* í útgefandalýsingu þessari. Íslandsbanki mun einnig hafa umsjón með töku hlutabréfa útgefanda til viðskipta á First North eða Aðalmarkað Nasdaq Iceland en félagið stefnir að töku hlutafjár síns til viðskipta á árinu 2017. Engin önnur hagsmunatengsl eru til staðar á milli útgefanda og umsjónaraðila.

Ábyrgð á greiningu og framkvæmd fjárfestinga útgefanda er á höndum Heimavalla GP skv. samningi milli aðila og fá Heimavallir GP greidda umsýsluþóknun fyrir þá þjónustu. Umsýsluþóknunin nemur 1% af fasteignamati allra fjárfestingareigna í rekstri útgefanda á ári en er innheimt mánaðarlega. Umsýsluþóknunin er reiknuð og greidd fyrirfram, á fyrsta degi mánaðarins, og miðast við fasteignamat þeirra eigna í rekstri sem verða í umsýslu félagsins þann mánuðinn. Fasteignamat allra fjárfestingareigna í rekstri útgefanda<sup>4</sup> m.v. 1. desember 2016 nam 19,5 ma.kr.

<sup>4</sup> Hér er átt við útgefanda og öll dótturfélög hans, ekki einungis þau sem eiga eignirnar í tryggingasafninu.



Stjórn Heimavalla GP er skipuð Magnúsi Magnússyni, Magnúsi Pálma Örnólfssyni, Ara Edwald og Halldóri Kristjánssyni sem allir eiga einnig sæti í stjórn útgefanda og eru að auki allir, að Halldóri undanskildum, hluthafar í Heimavöllum GP og Heimavöllum leigufélagi slhf., í gegnum félög í þeirra eigu. Eiginkona Halldórs á einnig hlut í Heimavöllum GP og Heimavöllum leigufélagi í gegnum félag að hluta í hennar eigu. Heimavellir GP og Heimavellir leigufélag eru eigendur útgefanda. Samsetning eignarhalds og eignarhluta hvers og eins framangreindra er tiltekin hér að aftan.

Magnús Magnússon á 100% hlut í Orbis Invest ehf., sem á 33,3% hlut í Sio ehf. Sio ehf. á 56,7% hlut í Heimavöllum GP sem á 0,01% hlut í útgefanda. Heimavellir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Magnús á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavellir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Magnús Pálmi Örnólfsson á 100% hlut í Iðusteinum ehf., sem á 33,3% hlut í Sio ehf. Sio ehf. á 56,7% hlut í Heimavöllum GP sem á 0,01% hlut í útgefanda. Heimavellir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Auk þess á Magnús Pálmi, í gegnum 100% hlut sinn í félaginu Túnfljóti ehf., 8,1% hlut í Heimavöllum leigufélagi. Magnús Pálmi á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavellir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Ari Edwald á 100% í E10 ehf., E10 ehf. á 2,5% í Heimavöllum GP sem á 0,01% í útgefanda. Heimavellir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Ari á í gegnum sama félag, enn fremur 0,1% í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda. Ari á sæti í stjórn Heimavalla GP. Heimavellir GP sinna hlutverki stjórnar Heimavalla leigufélags sem er móðurfélag útgefanda.

Halldór Kristjánsson er eiginmaður Jennýjar Ágústsdóttur. Jenný á 17,6% hlut í Stálskipum ehf. sem eiga 33,3% í Sio ehf., Sio ehf. á 56,7% hlut í Heimavöllum GP sem á 0,01% í útgefanda. Heimavellir GP eiga auk þess 1,8% hlut í Heimavöllum leigufélagi sem á 99,99% hlut í útgefanda.

Arnar Gauti Reynisson, fjármálastjóri útgefanda á 50% hlut í félaginu Makalu ehf. Makalu ehf. á 2,5% hlut í Heimavöllum GP. Heimavellir GP eiga 0,01% í útgefanda. Makalu ehf. á enn fremur 0,2% hlut í Heimavöllum leigufélagi. Heimavellir leigufélag eiga 99,99% í útgefanda. Meðeigandi Arnars Gauta í félaginu Makalu ehf. er eiginkona hans, Sigríður Vala Halldórsdóttir.

Svo sem að framan greinir er útgefandi nær alfarið í eigu Heimavalla leigufélags og er eina eign þess félags. Afkoma og hagnaður Heimavalla leigufélags verður því aðeins rakinn til árangurs í rekstri útgefanda. Hlutfé Heimavalla leigufélags skiptist í tvo flokka, A-hlutabréf (99,98%) og B-hlutabréf (0,02%) og veita B-hlutabréfin rétt til hlutdeildar í hagnaði umfram það sem samþykkt kann að verða að greiða í arð. B-hlutabréfin eru öll í eigu Heimavalla GP. Heimavellir GP eru að 61,7% hluta í eigu stjórnar- og starfsmanna útgefanda svo sem að framan er rakið.

## 2.4. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um fastanúmer fasteigna, fasteignamat og brunabótamat eru fengnar af vefsíðu Þjóðskrár, [www.skra.is](http://www.skra.is). Útgefandi lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingar fengnar frá þriðja aðila réttar og að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og unnt að staðreyna, sé engum staðreyndum sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

### 3. Heimavellir hf.

Lögformlegt heiti útgefanda er Heimavellir hf. og er viðskiptaheiti hans Heimavellir. Útgefandi er skráður í Reykjavík undir kennitölunni 440315-1190. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Lágmúla 6, 108 Reykjavík. Símanúmer á skrifstofu útgefanda er 517-3440. Útgefandi er móðurfélag tíu dótturfélaga og eru þrjú þeirra eigendur fasteignanna sem mynda tryggingasafn skuldabréfaflokksins sem er tilefni lýsingar Heimavalla, dagsett 6. desember 2016.

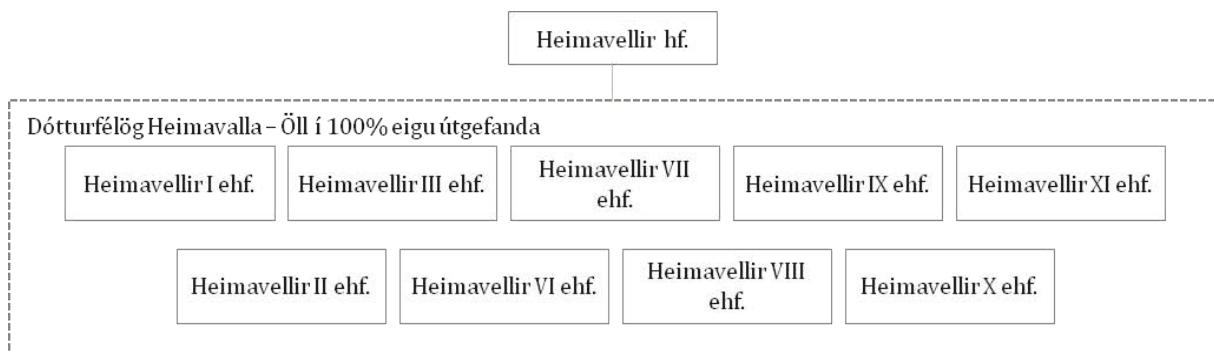
Heimavellir var stofnað þann 25. febrúar 2015 sem einkahlutafélag undir nafninu AB 445 ehf. Þann 8. apríl 2015 var nafni félagsins breytt í Heimavellir ehf. og þann 20. nóvember 2016 var félagiformi þess breytt í hlutafélag. Félagið starfar nú skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.

Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur. Félagið er ekki sérstaklega stofnað í þeim tilgangi að gefa út eignavarin skuldabréf og engar áætlanir eru uppi innan félagsins um að setja á fót slíkt félag.

#### 3.1. Starfsemi

Heimavellir eiga og reka íbúðarhúsnæði. Félagið býður einstaklingum, fyrirtækjum og sveitarfélögum íbúðir til langtímaleigu á hinum almenna leigumarkaði. Félagið á nú eitt stærsta íbúðarhúsnæðissafn landsins í einkaeigu en það telur 998 fasteignir í rekstri m.v. 1. desember 2016. Til viðbótar eru undirritaðir og frágengnir samningar um kaup á 228 nýjum íbúðum sem eru í byggingu og reiknað er með að verði afhentar á næstu 16 mánuðum. Félagið er í stækkunarferli og er stöðugt að skoða möguleika á kaupum á húsnæði í því samhengi er bent á umfjöllun í kafla 6.1. *Breytingar á viðskipta- og fjárhagsstöðu* í útgefandalýsingu þessari.

Fasteignir félagsins eru allar í eigu dótturfélaga Heimavalla. Íbúðirnar sem eru til tryggingar skuldabréfaflokki þessum eru í eigu Heimavalla II ehf. (hér eftir „Heimavellir II“), Heimavalla III ehf. (hér eftir „Heimavellir III“) og Heimavalla VI ehf. (hér eftir „Heimavellir VI“). Hér að neðan má sjá skipulagsmynd af samstæðu útgefanda.



**Mynd 1: Skipulagsmynd af samstæðu útgefanda**

Til stendur að sameina dótturfélög Heimavalla á næstu árum svo eftir standi tvö dótturfélög utan um íbúðir í eigu félagsins.

Heimavellir hafa lagt áherslu á að eignast minni íbúðir og horft til eignarhalds á heilum einingum eða klösum vegna rekstrarhagræðis. Meðalstærð íbúða í eignasafninu er nú 88 m<sup>2</sup>. Hér að neðan ber að líta samantekt um fjölda íbúða í rekstri, heildarstærð og meðalstærð íbúða hvers dótturfélags m.v. staðfestingardag útgefandalýsingar þessarar.

Félag	Fjöldi íbúða	Heildarstærð í fermetrum	Meðalstærð í fermetrum
Heimavellir I ehf.	222	17.801	80
Heimavellir II ehf.	119	11.184	94
Heimavellir III ehf.	432	40.065	93
Heimavellir VI ehf.	66	5.719	87
Heimavellir VII ehf.	13	1.292	99
Heimavellir VIII ehf.	14	1.224	87
Heimavellir IX ehf.	99	7.358	74
Heimavellir X ehf.	23	2.312	101
Heimavellir XI ehf.	10	519	52
<b>ALLS</b>	<b>998</b>	<b>87.473</b>	<b>88</b>

Tafla 1: Samantekt um íbúðir í rekstri Heimavalla m.v. 1. desember 2016

Núverandi eignasafn Heimavalla er dreift um allt landið. Skipt eftir leigutekjum eru um 26% íbúða í eignasafninu eru á höfuðborgarsvæðinu, 20% eru á Norðurlandi, 14% á Vesturlandi, 14% á Suðurnesjum, 13% á Suðurlandi, 11% á Austurlandi og 2% á Vestfjörðum.

Íbúðir Heimavalla sem eru í tryggingasafni skuldabréfaflokksins eru 70 talsins. Þar af eru 48 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og 22 á landsbyggðinni. Það eru 17 íbúðir í Leirubakka, 109 Reykjavík og 3 íbúðir á Eskivöllum, 221 Hafnarfirði í eigu Heimavalla II, 4 íbúðir við Fálkagötu, 107 Reykjavík og 22 íbúðir við Eyrarveg, 800 Selfossi í eigu Heimavalla III og 24 íbúðir í Eddufelli, 111 Reykjavík í eigu Heimavalla VI. Stærð íbúðanna er samtals 5.263m<sup>2</sup> og meðalstærð 77m<sup>2</sup>. Útleiguhlutfall íbúðanna er 100% m.v. 1. desember 2016. Hér að neðan má sjá lista yfir þær íbúðir sem eru í tryggingasafni skuldabréfaflokksins.

Fastanúmer	Gata og húsnúmer	Póstnúmer	Fasteignamat 2017 (m.kr.)	Brunabótamat 2017 (m.kr.)	Stærð í fermetrum	Íbúðarnúmer	Tegund íbúðarrýmis
<b>Heimavellir II</b>							
227-9320	Eskivellir 9B	221 HFJ	25.7	24.0	86	202	Hús/íbúð
227-9330	Eskivellir 9B	221 HFJ	29.8	31.0	104	404	Hús/íbúð
227-9333	Eskivellir 9B	221 HFJ	25.4	23.2	84	503	Hús/íbúð
204-8067	Leirubakki 36	109 RVK	21.8	16.6	63	101	Hús/íbúð
223-9478	Leirubakki 36	109 RVK	20.3	15.4	56	102	Hús/íbúð
223-9479	Leirubakki 36	109 RVK	19.6	14.8	54	103	Hús/íbúð
223-9480	Leirubakki 36	109 RVK	20.3	15.3	57	104	Hús/íbúð
226-3417	Leirubakki 36	109 RVK	19.7	15.0	57	105	Hús/íbúð
226-3418	Leirubakki 36	109 RVK	19.0	14.6	54	106	Hús/íbúð
226-3419	Leirubakki 36	109 RVK	19.9	14.6	55	107	Hús/íbúð
226-3420	Leirubakki 36	109 RVK	19.0	14.6	54	108	Hús/íbúð



226-3421	Leirubakki 36	109 RVK	19.5	14.9	56	109	Hús/íbúð
226-3422	Leirubakki 36	109 RVK	22.0	16.6	64	201	Hús/íbúð
226-3424	Leirubakki 36	109 RVK	19.9	14.9	55	203	Hús/íbúð
226-3425	Leirubakki 36	109 RVK	20.4	15.2	57	204	Hús/íbúð
226-3426	Leirubakki 36	109 RVK	20.1	15.0	56	205	Hús/íbúð
226-3427	Leirubakki 36	109 RVK	19.8	14.8	55	206	Hús/íbúð
226-3428	Leirubakki 36	109 RVK	21.7	16.4	61	207	Hús/íbúð
226-3429	Leirubakki 36	109 RVK	19.6	14.6	53	208	Hús/íbúð
226-3430	Leirubakki 36	109 RVK	20.0	14.8	55	209	Hús/íbúð
<b>Heimavellir III</b>							
228-1594	Eyravegur 48	800 SEL	22.5	32.7	112	101	Hús/íbúð
228-1595	Eyravegur 48	800 SEL	15.6	21.9	72	102	Hús/íbúð
228-1596	Eyravegur 48	800 SEL	15.6	21.9	72	103	Hús/íbúð
228-1597	Eyravegur 48	800 SEL	22.5	32.7	112	104	Hús/íbúð
228-1598	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	201	Hús/íbúð
228-1599	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.0	72	202	Hús/íbúð
228-1600	Eyravegur 48	800 SEL	20.9	29.7	101	203	Hús/íbúð
228-1601	Eyravegur 48	800 SEL	21.0	30.0	101	204	Hús/íbúð
228-1602	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.1	72	205	Hús/íbúð
228-1603	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	206	Hús/íbúð
228-1604	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	301	Hús/íbúð
228-1605	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.0	72	302	Hús/íbúð
228-1606	Eyravegur 48	800 SEL	20.9	29.6	100	303	Hús/íbúð
228-1607	Eyravegur 48	800 SEL	20.9	29.7	100	304	Hús/íbúð
228-1608	Eyravegur 48	800 SEL	15.8	22.1	72	305	Hús/íbúð
228-1609	Eyravegur 48	800 SEL	22.7	32.9	113	306	Hús/íbúð
228-1610	Eyravegur 48	800 SEL	25.6	32.8	112	401	Hús/íbúð
228-1611	Eyravegur 48	800 SEL	17.8	22.0	72	402	Hús/íbúð
228-1612	Eyravegur 48	800 SEL	23.6	29.8	101	403	Hús/íbúð
228-1613	Eyravegur 48	800 SEL	23.6	29.9	101	404	Hús/íbúð
228-1614	Eyravegur 48	800 SEL	17.8	22.1	72	405	Hús/íbúð
228-1615	Eyravegur 48	800 SEL	25.6	32.8	112	406	Hús/íbúð
202-8546	Fálkagata 32	107 RVK	27.1	14.2	56	101	Hús/íbúð
202-8548	Fálkagata 32	107 RVK	54.4	35.3	85	301	Hús/íbúð
202-85486	Fálkagata 32	107 RVK	0.0	0.0	35	401	Hús/íbúð <sup>5</sup>
202-85486	Fálkagata 32	107 RVK	0.0	7.9	58	7101	Hús/íbúð <sup>5</sup>

<sup>5</sup> Íbúðirnar á Fálkagötu 32 eru fjórar en fastanúmer einungis tvö sem stafar af því að íbúðirnar eru við staðfestingu útgefandalýsingarinnar ósamþykktar. Ekki er birt fasteignamat fyrir ósamþykktar eignir. Eignirnar eru í samþykktarferli hjá Reykjavíkurborg og er reiknað með að því verði lokið á fyrri hluta árs 2017.

Heimavellir VI							
205-2220	Eddufell 8	111 RVK	18.1	19.3	68	101	Hús/íbúð
235-5329	Eddufell 8	111 RVK	19.7	21.9	77	102	Hús/íbúð
235-5330	Eddufell 8	111 RVK	21.9	24.1	89	103	Hús/íbúð
235-5331	Eddufell 8	111 RVK	21.2	23.4	85	104	Hús/íbúð
235-5332	Eddufell 8	111 RVK	13.2	12.8	43	201	Hús/íbúð
235-5333	Eddufell 8	111 RVK	19.6	19.3	69	202	Hús/íbúð
235-5334	Eddufell 8	111 RVK	19.4	18.8	71	203	Hús/íbúð
235-5335	Eddufell 8	111 RVK	22.4	22.4	87	204	Hús/íbúð
235-5336	Eddufell 8	111 RVK	22.3	22.3	86	205	Hús/íbúð
235-5337	Eddufell 8	111 RVK	19.3	19.1	71	206	Hús/íbúð
235-5338	Eddufell 8	111 RVK	19.3	19.5	69	207	Hús/íbúð
235-5339	Eddufell 8	111 RVK	12.4	12.3	41	208	Hús/íbúð
235-5340	Eddufell 8	111 RVK	21.5	20.7	77	301	Hús/íbúð
235-5341	Eddufell 8	111 RVK	17.8	17.4	65	302	Hús/íbúð
235-5342	Eddufell 8	111 RVK	20.6	21.0	80	303	Hús/íbúð
235-5343	Eddufell 8	111 RVK	20.6	20.9	79	304	Hús/íbúð
235-5344	Eddufell 8	111 RVK	17.9	17.5	65	305	Hús/íbúð
235-5345	Eddufell 8	111 RVK	21.5	20.7	77	306	Hús/íbúð
235-5346	Eddufell 8	111 RVK	19.6	19.6	72	401	Hús/íbúð
235-5347	Eddufell 8	111 RVK	17.5	17.2	62	402	Hús/íbúð
235-5348	Eddufell 8	111 RVK	20.1	20.5	75	403	Hús/íbúð
235-5349	Eddufell 8	111 RVK	19.9	20.0	73	404	Hús/íbúð
235-5350	Eddufell 8	111 RVK	17.2	16.7	60	405	Hús/íbúð
235-5351	Eddufell 8	111 RVK	19.5	19.4	72	406	Hús/íbúð

**Tafla 2: Yfirlit yfir íbúðir sem eru í tryggingasafni skuldabréfaflokksins.**

Að beiðni útgefanda vann PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 69068-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík (hér eftir „PwC“) skýrslu, dagsetta 5. desember 2016, um verðmat framangreindra eigna sem mynda tryggingasafn skuldabréfaflokksins. Verðmatið miðast við 28. október 2016. Skýrslan var unnin af Magnúsi Gísla Eyjólfssyni, B.Sc. í viðskiptafræði og M.Sc. í fjármálum og stefnumótun og Helgu Kristínu Jóhannsdóttur, B.Sc. í iðnaðarverkfræði og M.Sc. í fjármálum. Þau Magnús Gísli og Helga Kristín hafa engra hagsmuna að gæta gagnvart Heimavöllum, félögum í samstæðu Heimavalla eða stærstu hluthafa félagsins. Útdráttur úr skýrslunni, ásamt yfirlýsingu PwC vegna birtingar hennar, er aðgengileg í kafla 10 *Skýrsla PwC* í útgefandalýsingu þessari.

### 3.2. Fjárfestingastefna vegna skuldabréfaflokksins HEIMA100646

**Markmið útgefanda:** Heimavellir eiga og reka íbúðarhúsnæði. Útgefandi hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru íbúðarhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum, stækka ofangreindan skuldabréfaflokk eða gefa út nýja skuldabréfaflokka með kaupum á nýjum eignum í samræmi við skilmála skuldabréfsins 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 skuldabréfaflokksins.

**Arðsemiskrafa:** Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingaeigna sé í samræmi við arðsemi útgefanda á hverjum tíma fyrir sig.

**Leigutakar:** Leigutakar skulu, í samræmi við markmið útgefanda, vera einstaklingar, fyrirtæki og/eða sveitarfélög í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

**Staðsetning og stærð:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum um fjárfestingastefnu og samsetningu á fasteignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í tryggingasafninu í skuldabréfaflokknum:

- I. Íbúðarhúsnæði á Íslandi.
- II. Að minnsta kosti 65% af bókfærðu virði fasteigna sem falla undir veðandlagið í tryggingasafninu skulu vera á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.
- III. Að hámarki 35% af bókfærðu virði fasteigna sem falla undir veðandlagið í tryggingasafninu skulu vera utan höfuðborgarsvæðisins.

Að jafnaði stefna Heimavellir að því að um 15% af bókfærðu virði fasteigna sem notaðar eru sem veðandlag í skuldabréfaflokknum séu eignir á Akureyri og um 20% annars staðar á Íslandi utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar.

### 3.3. Endurskoðendur

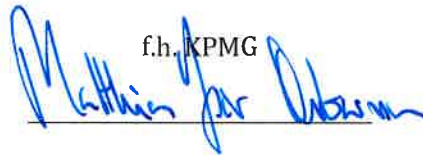
Endurskoðendur Heimavalla, á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar þær sem birtar eru í lýsingu þessari nær yfir, var KPMG ehf., kt., 590975-0449 Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Matthías Þór Óskarsson, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Matthías endurskoðaði og áritaði ársreikning félagsins fyrir árið sem lauk 31. desember 2015. Árshlutauppgjör fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2016 er kannað og inniheldur könnunaráritun Matthíasar.

Endurskoðandi útgefanda hafa hvorki sagt sig frá né verið leystir undan starfsskyldum sínum á framangreindu tímabili.

### 3.4. Yfirlýsing endurskoðanda

Undirritaður, fyrir hönd KPMG, hefur endurskoðað ársreikning samstæðu útgefanda fyrir rekstrarárið 2015 (tímabilið 25. febrúar til 31. desember 2015). Það er álit KPMG að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu sem framan greinir, fjárhagsstöðu 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015 í samræmi við lög um ársreikninga.

Undirritaður, fyrir hönd KPMG, hefur kannað árshlutauppgjör samstæðu útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2016. Við könnun kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

f.h. KPMG  


Matthías Þór Óskarsson

Löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda

kt. 070575-5079

## 4. Fjárhagsupplýsingar

Útgefandi var stofnaður 25. febrúar 2015 en hóf eiginlega starfsemi á fyrsta ársfjórðungi 2015 og hefur því ekki á að skipa sögulegum fjárhagslegum upplýsingum nema fyrir hluta árs 2015. Neðangreindar samandregnar fjárhagsupplýsingar eru fengnar úr ársreikningi félagsins fyrir tímabilið 25. febrúar til 31. desember 2015 og árshlutareikningi fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016. Ársreikningurinn er endurskoðaður af löggiltum endurskoðendum félagsins, KPMG, og inniheldur áritun óháðs endurskoðanda. Árshlutareikningurinn er kannaður af löggiltum endurskoðendum félagsins, KPMG, og inniheldur könnunaráritun óháðs endurskoðanda.

Ársreikningurinn fyrir tímabilið 25. febrúar til 31. desember 2015 var gerður í samræmi við lög um ársreikninga, nr. 3/2006. Ársreikningar útgefanda verða framvegis gerðir skv. alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IFRS.

Árshlutareikningur Heimavalla fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2016 var gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, IFRS, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og -ráðsins nr. 1606/2002.

### 4.1. Rekstrarreikningur

	2016	2015
<i>Fjárhæðir eru í þús.kr.</i>	01.01.-30.06.	25.02.-31.12.
Leigutekjur	481.607	500.234
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(130.190)	(123.030)
	<b>351.417</b>	<b>377.204</b>
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.871.748	414.343
Aðrar tekjur	15.954	12.367
Laun og launatengd gjöld	(75.621)	(64.776)
Annar rekstrarkostnaður	(73.222)	(205.605)
	<b>(132.889)</b>	<b>( 258.014 )</b>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði</b>	<b>2.090.276</b>	<b>533.533</b>
<b>Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)</b>		
Vaxtatekjur	13.332	1.274
Vaxtagjöld	(378.231)	( 464.527)
	<b>(364.899)</b>	<b>(463.253)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>1.725.377</b>	<b>70.280</b>
Tekjuskattur	(324.794)	(7.038)
<b>Hagnaður tímabilsins</b>	<b>1.400.583</b>	<b>63.242</b>

## 4.2. Efnahagsreikningur

	2016	2015
<i>Fjárhæðir eru í þús.kr.</i>	30.06	31.12
<b>Eignir</b>		
Fjárfestingareignir	22.553.621	10.150.943
Rekstrarfjármunir	25.050	14.568
Eignarhlutir í félögum	1.684	184
Skuldabréfaeign	8.489	4.647
Fyrirframgreiddur kostnaður	517.048	0
<i>Fastafjármunir</i>	<b>23.105.892</b>	<b>10.170.342</b>
Viðskiptakröfur	33.782	7.565
Aðrar skammtímakröfur	108.918	62.621
Kröfur á tengd félög	30.704	9.904
Handbært fé	1.722.687	145.230
<i>Veltufjármunir</i>	<b>1.896.091</b>	<b>225.320</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>25.001.983</b>	<b>10.395.662</b>
<b>Eigið fé</b>		
Hlutafé	4.341.090	1.025.812
Lögbundinn varasjóður	146.382	6.324
Óráðstafað eigið fé	1.317.443	56.918
	<b>5.804.915</b>	<b>1.089.054</b>
<b>Skuldir</b>		
Tekjuskattskuldbinding	708.352	225.781
Skuldir við lánastofnanir	8.774.110	4.346.381
<i>Langtímaskuldir og skuldbindingar</i>	<b>9.482.462</b>	<b>4.572.162</b>
<i>Skammtímaskuldir:</i>		
Skuldir við lánastofnanir	2.673.389	2.867.963
Skuldir við tengd félög	2.093.783	1.115.278
Næsta árs afborganir af langtímalánum	148.753	328.680
Viðskiptaskuldir	182.895	199.206
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	71.211	50.548
Ógreitt kaupverð fjárf.eigna og eignarhluta í dótturfélögum	4.322.969	0
Aðrar skammtímaskuldir	221.606	172.771
	<b>9.714.606</b>	<b>4.734.446</b>
<b>Skuldir samtals</b>	<b>19.197.068</b>	<b>9.306.608</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>25.001.983</b>	<b>10.395.662</b>

### 4.3. Sjóðstreymi

	2016	2015
<i>Fjárhæðir eru í þús.kr.</i>	01.01.-30.06.	25.02.-31.12.
<b>Rekstrarhreyfingar</b>		
Hagnaður tímabilsins	1.400.583	63.242
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>		
Afskriftir rekstrarfjármuna	2.516	2.793
Verðbætur og áfallin vaxtagjöld	81.190	7.881
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	(4.082)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.871.748)	(414.343)
Tekjuskattur	324.794	7.038
	<b>(66.747)</b>	<b>(333.389)</b>
<i>Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:</i>		
Skammtímakröfur, breyting	(109.364)	(29.545)
Skammtímaskuldir, breyting	299.031	686.558
	<b>189.667</b>	<b>657.013</b>
<b>Handbært fé til rekstrar án vaxta</b>	<b>122.920</b>	<b>323.624</b>
Innborgaðar vaxtatekjur	13.332	1.274
Greidd vaxtagjöld	(332.036)	(426.736)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>(195.784)</b>	<b>(101.838)</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		
Fjárfesting í eignarhlutum	(530.865)	(1.096.271)
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(3.095.281)	(4.038.142)
Söluverð fjárfestingareigna	41.000	0
Kaupverð fastafjármuna	(12.319)	(12.391)
Skuldabréfaeign, breyting	(5.460)	850
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>(3.602.925)</b>	<b>(5.145.954)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		
Hlutfjárhækkun	0	1.026.312
Staða við tengd félög, breyting	4.168.445	1.049.359
Tekin ný langtímalán	1.401.082	1.174.929
Afborganir langtímalána	(48.332)	(21.231)
Skammtímalán, breyting	(164.474)	2.152.214
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>5.356.721</b>	<b>5.381.583</b>
<b>Breyting á handbæru fé</b>	1.558.012	133.791
Handbært fé í ársbyrjun	145.230	0
Yfirtekið í samstæðu	19.445	11.439
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b>	<b>1.722.687</b>	<b>145.230</b>
<b>Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>		
Hækkun hlutfjár	3.315.278	0
Skuld við tengda aðila	(3.315.278)	0
Fjárfest í fjárfestingareignum/dótturfél.	(4.322.969)	0
Ógreitt kaupverð	4.322.969	0

#### 4.1. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar samanbornir við lög um ársreikninga nr. 3/2006

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar og lög nr. 3/2006 um ársreikninga kveða hvorir tveggja á um þær reglur sem fylgja ber við gerð ársreikninga.

Í tilfalli fasteignafélaga sem færa fasteignir í útleigu sem fjárfestingareignir, svo sem útgefanda, er óverulegur munur á framsetningu rekstrarreiknings, efnahagsreiknings og sjóðstreymisyfirlits ársreikninga. Matsaðferðir fjárfestingaeigna sem og matsaðferðir annarra liða í efnahag eru þær sömu í báðum tilfellum. Meginmunurinn liggur í því að ársreikningur gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er með ítarlegri skýringar s.s er varðar áhættur, næmni fjárhæða í ársreikningi gagnvart ytri breytum s.s. vaxtastigi og gengisþróun, auk þess sem ítarlegri kröfur eru um upplýsingagjöf varðandi hina ýmsu þætti reikningsskilanna og félagið sjálft.

Enginn munur er á endurskoðun skv. alþjóðlegum reikningsskilastöðlum annars vegar og skv. lögum um ársreikninga hins vegar. Endurskoðunin fylgir í báðum tilfellum alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum.



## 5. Stjórn, framkvæmdastjóri, regluvörður og hluthafar

### 5.1. Stjórn

Stjórn Heimavalla er skipuð fjórum aðalmönnum. Stjórn er kjörin til eins árs í senn. Á hluthafafundi félagsins þann 20. nóvember 2016 voru eftirtaldir aðilar kjörnir til setu í stjórn félagsins og eiga því sæti fram að næsta aðalfundi.

#### **Stjórnarformaður**

<i>Nafn;</i>	Magnús Magnússon
<i>Fæðingardagur:</i>	12. október 1978
<i>Aðalstarf:</i>	Managing Partner og meðeigandi E3 (fjárfestingafélag) og stjórnarmaður og sjóðstjóri Katla Funds.
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Höfðatorg, 17. hæð, 105 Reykjavík
<i>Menntun:</i>	Próf í verðbréfavíðskiptum 2011, B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2006.
<i>Starfsreynsla:</i>	Forsvarsmaður Eignarhaldsfélagsins Borgunar slf. frá árinu 2014, viðskiptastjóri hjá Einkabankaþjónustu Íslandsbanka hf. 2007- 2013.

#### **Stjórnarmaður**

<i>Nafn:</i>	Halldór Kristjánsson
<i>Fæðingardagur:</i>	29. maí 1952
<i>Aðalstarf:</i>	Eigandi og framkvæmdastjóri Tölvu- og verkfræðiþjónustunnar ehf.
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Grensásvegi 16, 108 Reykjavík
<i>Menntun:</i>	MBA nám í Háskóla Íslands 2016-2018, próf í verðbréfavíðskiptum 2014, Cand Scient. Verkfræðingur frá Háskóla Íslands 1976.
<i>Starfsreynsla:</i>	Fjárfestingastjórn fyrir Fjárfestingafélagið GIGAS ehf. og Stálskip hf. frá 2014, eigandi og framkvæmdastjóri Tölvu- og verkfræðiþjónustunnar ehf. frá 1986, verkfræðingur Smith & Norland hf. 1978-1986, verkfræðingur Rafmagnsveitu Reykjavíkur, 1976-1978.

### **Stjórnarmaður**

*Nafn:* Magnús Pálmi Örnólfsson  
*Fæðingardagur:* 17. maí 1971  
*Aðalstarf:* Managing Partner og meðeigandi E3 (fjárfestingafélag) og stjórnarmaður og sjóðstjóri Katla Funds.  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Höfðatorg, 17. hæð, 105 Reykjavík  
*Menntun:* MBA frá Háskólanum í Reykjavík 2003, próf í verðbréfavíðskiptum 2002, B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands 1997.  
*Starfsreynsla:* Managing Partner og meðeigandi, E3 (fjárfestingafélag) frá 2015, stjórnarmaður og sjóðsstjóri Katla Funds frá 2015, sjálfstætt starfandi við fjárfestingar, ráðgjöf og fasteignatengd þróunarverkefni 2009-2015, starfsmaður Markaðsviðskipta Glitnis 1999-2009.

### **Stjórnarmaður**

*Nafn:* Ari Edwald  
*Fæðingardagur:* 11. júlí 1964  
*Aðalstarf:* Forstjóri Mjólkursamsölnunnar ehf.  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Bitruhálsi 1, 110 Reykjavík  
*Menntun:* Lögmansréttindi HDL 2015, MBA frá University of San Francisco 1991, Cand Jur frá Háskóla Íslands 1988.  
*Starfsreynsla:* Forstjóri MS ehf. frá 2015, forstjóri 365 miðla ehf. 2006-2014, framkvæmdastjóri Samtaka atvinnulífsins 1999-2006, ritstjóri Viðskiptablaðsins 1999, aðstoðarmaður sjávarútvegsráðherra 1995-1999, aðstoðarmaður dóms- og kirkjumálaráðherra 1991-1995, lögfræðingur í fjármálaráðuneytinu, tekju- og lagasviði 1988-1989.

Fyrir umfjöllun um hagsmunatengsl stjórnarmanna útgefanda er vísað til kafla 2.3. *Hagsmunatengsl og hugsanlegir hagsmunaárekstrar* í útgefandalýsingu þessari.

## 5.2. Framkvæmdastjóri

Nafn:	Guðbrandur Sigurðsson
Fæðingardagur:	2. maí 1961
Heimilisfang starfsstöðvar:	Lágmúli 6, 108 Reykjavík
Menntun:	MBA frá Edinburgh University 1994, B.Sc. í matvælafræði frá Háskóla Íslands 1985.
Starfsreynsla:	Framkvæmdastjóri PricewaterhouseCoopers ehf. 2013-2016, framkvæmdastjóri Plastprents ehf. 2010-2012, framkvæmdastjóri og stofnandi Nýlands ehf. 2008-2010, forstjóri Mjólkursamsölnunnar í Reykjavík svf. og Auðhumlu svf. 2005-2008, framkvæmdastjóri og stofnandi Gildis – þekkingar og þjónustu ehf. 2004-2005, framkvæmdastjóri Brims hf. 2003-2004, framkvæmdastjóri Útgerðarfélags Akureyringa hf. 1996-2003.

Engir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa Guðbrands og persónulegra hagsmuna hans og/eða annarra skyldustarfa.

## 5.3. Regluvörður

Stjórn ábyrgðaraðila hefur skipað Erlend Kristjánsson, hdl., lögfræðing hjá útgefanda sem regluvörð Heimavalla GP og félagsins, og hefur skipað Stein Finnbogason hdl. sem staðgengil hans. Regluvörður hefur umsjón með því að reglum Fjármálaeftirlitsins um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, nr. 1050/2012, sem settar eru á grundvelli 132. gr. laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007, sé framfylgt hjá félaginu.

## 5.4. Hluthafar

Hluthafar Heimavalla eru tveir. Heimavellir leigufélag sem eiga 99,99% hlutafjár og Heimavellir GP sem eiga 0,01% hlutafjár. Hluthafar Heimavalla leigufélags eru hópur fag- og einkafjárfesta, þ.m.t. sex lífeyrissjóðir og fjögur tryggingafélög. Í töflu 3 hér að neðan má sjá 20 stærstu hluthafa Heimavalla leigufélags m.v. 6. desember 2016.

Hluthafi	Eignarhlutur í Heimavöllum leigufélagi
Stálskip ehf.	13,4%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	8,5%
Túnfljót ehf.	8,1%
Brimgarðar ehf.	6,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	5,3%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	5,0%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	3,8%
Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	3,6%
TM fé ehf.	3,5%
Fjallatindar ehf.	3,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,8%
Kvika banki hf.	2,6%
Laugavegur ehf.	2,5%
TVRE I ehf.	2,2%
Efniviður ehf.	2,1%
Festa lífeyrissjóður	2,1%
Heimavellir GP ehf.	1,8%
Kverkin eignarhaldsfélag ehf.	1,8%
Arcus ehf.	1,7%
Holt og hæðir ehf.	1,5%
Aðrir (37)	17,9%

**Tafla 3: 20 stærstu hluthafar Heimavalla leigufélags slhf. m.v. 6. desember 2016.**

Útgefandi lýsir því yfir að skv. hans bestu vitund er hann hvorki í beinni né óbeinni eigu annarra aðila en þeirra sem hér eru upp taldir.

Hlutafé útgefanda er kr. 4.341.089.818 kr. Heimilt er að hækka hlutafé útgefanda með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum félagsins. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár. Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutafjár í gerðabók. Hlutir í Heimavöllum leigufélagi skiptast í A-hlutabréf (99,98%) og B-hlutabréf (0,02%). B-hlutabréfin bera með sér rétt til hagnaðarhlutdeildar umfram það sem kann að verða greitt í arð til hluthafa.

## 6. Aðrar upplýsingar

### 6.1. Mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu

Þann 4. nóvember 2016 var tilkynnt um kaup Heimavalla á Ásabyggð ehf. (hér eftir „Ásabyggð“) sem verður, gangi kaupin eftir, dótturfélag útgefanda frá 1. október 2016 að telja. Ásabyggð á samtals 716 íbúðir á Ásbrú (fyrrum varnarliðssvæði Bandaríkjahers við Keflavíkflugvöll). Fyrirvari er um áreiðanleikakönnun og samþykki hluthafafundar seljanda.

Verði af kaupunum fjölgar íbúðum í rekstri Heimavalla umtalsvert og gerir félagið ráð fyrir að þær verði 1.714 talsins í árslok 2016 og að samanlagt fasteignamat fjárfestingareigna í rekstri verði við það 29,8 ma.kr. Greitt verður fyrir kaupin með yfirtöku skulda og nýju hlutafé í Heimavöllum.

Í töflu 4 gefur að líta samanburð á völdum lykilstærðum fyrir og eftir kaupin. Samanburðartölur eru teknar úr síðasta kannaða uppgjöri félagsins, árshlutareikningi 30. júní 2016. Ítrekað er að um áætlun stjórnenda er að ræða og að tölur eru háðar óvissu og geta breyst. Minnt er á að tekjutölur 30. júní eru fyrir 6 mánaða tímabil samanborið við 12 mánuði 31.12. Aðrar tölur eru punktstöður m.v. viðkomandi dagsetningar.

<i>Fjárhæðir í milljónum króna</i>	Heimavellir 30.6.2016	Heimavellir 31.12.2016 <sup>á</sup>
Fjöldi íbúða	944	1.714 <sup>6</sup>
Fjárfestingareignir, bókfært virði	22.553.621	38.593.869
Tekjur	481.607	1.452.000 <sup>7</sup>
Vaxtaberandi skuldir <sup>8</sup>	16.290.317	25.203.636
Hlutafé	4.341.090	8.485.348
Eiginfjárhlutfall	23,2%	31,1%
Skuldahlutfall <sup>9</sup>	72,2%	65,3%

**Tafla 4: Samanburður á lykilstærðum í rekstri Heimavalla m.v. 30. júní og áætlun stjórnenda m.v. 31.12. 2016.**

Að auki hefur félagið til skoðunar kaup á litlu leigufélagi í rekstri og ríflega 100 nýjum íbúðum á ýmsum byggingarstigum. Endanlegt samkomulag um þessi kaup er ekki frágengið við staðfestingu lýsingar þessarar. Ef af verður kæmu þær eignir til afhendingar á næstu 18 mánuðum frá dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

Ekki hafa átt sér stað aðrar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu Heimavalla síðan síðasta fjárhagstímabili lauk og síðustu reikningsskil félagsins, árshlutareikningur fyrstu sex mánaða 2016, var samþykktur af stjórn þann 30. september 2016.

### 6.2. Upplýsingar um þróun

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil, ársreikningur 2015, var samþykktur af stjórn þann 26. apríl 2016.

<sup>6</sup> Þessi tala samanstendur af íbúðum Heimavalla á fjórða ársfjórðungi (966) + íbúðir í eigu Ásabyggðar (716) og nýjar íbúðir við Tangabryggju í Reykjavík (32) sem afhentar voru 1. desember 2016.

<sup>7</sup> Leigutekjur vegna eigna Ásabyggðar eru einungis vegna 4ja ársfjórðung ársins 2016.

<sup>8</sup> Skuldir við lánastofnanir og tengd félög + ógreitt kaupverð fjárfestingareigna að frádregnu handbæru fé.

<sup>9</sup> Vaxtaberandi skuldir á móti bókfærðu virði fjárfestingareigna.

### 6.3. Dóms- og gerðardómsmál

Heimavellir hafa síðastliðna 12 mánuði ekki verið aðilar að stjórnslu-, dóms-, eða gerðardómsmálum sem hafa haft, eða munu fyrirjábanlega hafa, veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins.

### 6.4. Skjöl til sýnis

Á gildistíma lýsingar þessarar eru eftirfarandi skjöl, eða afrit þeirra, aðgengileg á prentuðu formi á skrifstofu útgefanda að Lágmúla 6, 108 Reykjavík og á rafrænu formi á vefsíðu hans heimavellir.is/fjarfestar.

- Lýsing útgefanda, dagsett 6. desember 2016
- Samþykktir Heimavalla hf., dagsettar 20. nóvember 2016
- Stofnefnahagsreikningur félagsins
- Ársreikningur félagsins fyrir rekstrarárið 2015 (tímabilið 25. febrúar til 31. desember)
- Árshlutareikningur félagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2016
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins, dagsett 5. júlí 2016
- Samantekt úr skýrslu PwC um mat á virði fjárfestingareigna, ásamt yfirlýsingu um birtingu hennar, dagsett 28. október 2016

## 7. Samþykktir Heimavalla

**S A M Þ Y K K T I R**  
**Fyrir Heimavelli hf.**

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er  **nafn**  þess Heimavellir  **hf.**

2. gr.

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

3. gr.

**Hlutafé** félagsins er kr. **4.341.089.818** -krónur fjórir milljarðar þrjú hundruð fjörutíu og ein milljón áttatíu og níu þúsund áttahundruð og átján. Hlutir skiptast í margfeldi 1 krónu.

4. gr.

Heimilt er að **hækka hlutafé** félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið **lækkun hlutafjár**.

5. gr.

Hlutabréf skulu **tölusett** og hljóða á  **nafn**  viðkomandi hluthafa. Stjórn félagsins skal halda **hlutaskrá** samkvæmt lögum.

6. gr.

**Eigendaskipti að hlutum** í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega.

Stjórn félagsins hefur **forkaupsrétt** fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en þrjú mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.





Eigendaskipti vegna **erfða** eða **búskipta** lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

Óheimilt er að **veðsetja** eða **gefa** hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

7. gr.

Félagið má eigi veita **lán** út á hluti sína nema lög leyfi. Félaginu er heimilt að kaupa **eigin hluti** að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

8. gr.

Hluthafar bera ekki **ábyrgð** á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

9. gr.

**Æðsta vald** í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

10. gr.

**Aðalfundur** skal haldinn fyrir lok júní ár hvert.

**Aukafundi** skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða skoðunarmanna eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um hlutafélög.

11. gr.

Félagsstjórn skal **boða** til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi, tölvupósti gegn staðfestingu á móttöku eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er **lögmætur** ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs **fundarstjóra og fundarritara**.



## 12. gr.

Eitt **atkvæði** fylgir hverjum lkrónum í hlutafé. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður **afl atkvæða** nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum. **Samþykki allra** hluthafa þarf til þess:

- að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um **breytingar á samþykktum** félagsins eða um **sameiningu** þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

## 13. gr.

Á **aðalfundi** skulu tekin fyrir þessi **mál**:

- Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
- Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda eða skoðunarmanna félagsins til samþykktar.
- Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur eða skoðunarmenn.
- Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
- Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna og skoðunarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
- Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

## 14. gr.

**Fundargerðarbók** skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

## 15. gr.

**Stjórn** félagsins skal skipuð þremur til fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. **Undirskriftir** tveggja stjórnarmanna skuldbinda félagið. **Stjórnarfundir** eru lögmatir ef tveir stjórnarmenn sækja fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.





## 16. gr.

Stjórnin **skiptir sjálf með sér verkum**. Formaður boðar til **stjórnarfunda**. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér **starfsreglur** þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

## 17. gr.

Stjórn félagsins ræður **framkvæmdastjóra** og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum eða skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

## 18. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa **endurskoðendafélag, löggiltan endurskoðanda eða skoðunarmann**. Skulu þeir rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

## 19. gr.

Starfsár og **reikningsár** er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð **ársreikninga** og lagt fyrir endurskoðendur eða skoðunarmenn eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

## 20. gr.

Engin **sérréttindi** fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta **innlausn** hluta sinna nema lög standi til annars.

## 21. gr.



**Samþykktum** þessum má **breyta** á lögsmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 93. gr. hfl.

22. gr.

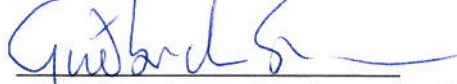
Með tillögur um **slit** og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

23. gr.

Þar sem ákvæði samþykpta þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta **ákvæðum laga** um hlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt hinn 20. nóvember 2016.

f.h. Heimavalla hf.



Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri



## 8. Stofnefnahagsreikningur, árs- og árshlutareikningar

Heimavellir ehf.

Stofnefnahagsreikningur 24. febrúar 2015

Heimavellir ehf.  
Laugavegi 7  
101 Reykjavík

Kt. 440315-1190

# Efnahagsreikningur 24. febrúar 2015

---

	<b>24.2.2015</b>
<b>Eignir</b>	
Handbært fé .....	369.500
Veltufjármunir	<u>369.500</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u><u>369.500</u></u>
<b>Eigið fé</b>	
Hlutfé .....	500.000
Óráðstafað eigið fé .....	( 130.500)
Eigið fé	<u>369.500</u>
<b>Eigið fé samtals</b>	<u><u>369.500</u></u>

Heimavellir ehf.  
Ársreikningur  
samstæðu og móðurfélags  
2015

Heimavellir ehf.  
Laugavegi 7  
101 Reykjavík

kt. 440315-1190



# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Áritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Sjóðstreymisyfirlit .....	7
Skýringar .....	8

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur.

Ársreikningur Heimavalla ehf. hefur að geyma samstæðuársreikning félagsins og sex dótturfélags þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla V ehf., Heimavalla VI ehf. og Leigufélags Vestfjarða ehf. ( nú Heimavellir IV ehf. ) auk ársreiknings móðurfélagsins.

Árið 2015 er fyrsta heila rekstrarár félagsins og nam hagnaður af rekstri samstæðunnar/móðurfélagsins á árinu 2015 um 63,2 millj. kr. Eigið fé nam í árslok 1.089,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutfé félagsins 1.025,8 millj. kr. og er það allt í eigu Heimavalla leigufélags slhf.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2016 vegna rekstrarársins 2015 og vísar að öðru leyti til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé félagsins á árinu.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla ehf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. apríl 2016.

Stjórn:

Magnús Magnússon  
Arnar Guanti Þegmússon

Framkvæmdastjóri:

Guðbrand Sigur

# Áritun óháðs endurskoðanda

---

Til stjórnar og hluthafa Heimavalla ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning samstæðu og móðurfélags Heimavalla ehf. fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

## Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

## Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því álit sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

## Álit

Það er álit okkar að ársreikningur samstæðu og móðurfélags Heimavalla ehf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar og móðurfélagsins á árinu 2015, fjárhagsstöðu 31. desember 2015 og breytingu á handbæru fé á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga.

## Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 26. apríl 2016.

**KPMG ehf.**



# Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	Samstæða 2015	Móðurfélag 2015
Leigutekjur .....		500.234	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 123.030)	0
Hreinar leigutekjur		<u>377.204</u>	<u>0</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....		<u>414.343</u>	<u>0</u>
Aðrar tekjur .....		12.367	0
Laun og launatengd gjöld .....	2	( 64.776)	( 55.421)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 205.605)	( 80.448)
		<u>( 258.014)</u>	<u>( 135.869)</u>
<b>Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði</b> .....		533.533	( 135.869)
Vaxtatekjur .....		1.274	65
Vaxtagjöld .....		( 464.527)	( 408)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>( 463.253)</u>	<u>( 343)</u>
Áhrif dótturfélaga .....		<u>0</u>	<u>172.215</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		70.280	36.003
Tekjuskattur .....	3	( 7.038)	27.239
<b>Hagnaður ársins</b> .....	9	<u><u>63.242</u></u>	<u><u>63.242</u></u>

# Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Samstæða 31.12.2015	Móðurfélag 31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	4	10.150.943	0
Rekstrarfjármunir .....	5	14.568	7.424
Skatteign .....	12	0	27.239
Eignarhlutir í dótturfélögum .....	6	0	1.268.486
Eignarhlutir í öðru félagi .....		184	0
Skuldabréfaeign .....		4.647	0
		<u>Fastafjármunir</u>	<u>1.303.149</u>
Viðskiptakröfur .....		7.565	0
Aðrar skammtímakröfur .....		62.621	13.945
Kröfur á tengd félög .....	13	9.904	938.606
Handbært fé .....		145.230	708
		<u>Veltufjármunir</u>	<u>953.259</u>
		<b>Eignir samtals</b>	<b>2.256.408</b>
		<u>10.395.662</u>	<u>2.256.408</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	8	1.025.812	1.025.812
Lögbundinn varasjóður .....		6.324	6.324
Óráðstafað eigið fé .....		56.918	56.918
		<u>Eigið fé</u>	<u>1.089.054</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	10	4.346.381	5.365
Tekjuskattskuldbinding .....	12	225.781	0
		<u>Langtímaskuldir og skuldbindingar</u>	<u>5.365</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	10	2.867.963	40.038
Skuldir við tengd félög .....	13	1.115.278	995.428
Næsta árs afborganir af langtímalánum .....	11	328.680	0
Viðskiptaskuldir .....		199.206	107.086
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur .....		50.548	0
Aðrar skammtímaskuldir .....		172.771	19.437
		<u>Skammtímaskuldir</u>	<u>1.161.989</u>
		<u>Skuldir samtals</u>	<u>1.167.354</u>
		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>2.256.408</b>
		<u>10.395.662</u>	<u>2.256.408</u>

# Sjóðstreymisýfirlit ársins 2015

	Skýr.	Samstæða 2015	Móðurfélag 2015
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap ársins .....	9	63.242	63.242
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	6	2.793	1.856
Verðbætur og gengismunur .....		7.881	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	4	( 414.343)	0
Áhrif dótturfélaga .....		0	( 172.215)
Tekjuskattur .....		7.038	( 27.239)
Veltufé til rekstrar		<u>( 333.389)</u>	<u>( 134.356)</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, breyting .....		( 28.271)	( 13.945)
Skammtímaskuldir, breyting .....		259.822	126.523
		<u>231.551</u>	<u>112.578</u>
Handbært fé til rekstrar		<u>( 101.838)</u>	<u>( 21.778)</u>
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í eignarhlutum .....		( 1.096.271)	( 1.096.271)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	4	( 4.038.142)	0
Kaupverð fastafármuna .....		( 12.391)	( 9.280)
Skuldabréfaeign, breyting .....		850	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>( 5.145.954)</u>	<u>( 1.105.551)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Hlutafjárhækkun .....	9	2.075.048	1.025.812
Staða við tengd félög, breyting .....	13	( 27.331)	56.822
Tekin ný langtímalán .....		1.174.929	5.365
Afborganir langtímalána .....		( 21.231)	0
Skammtímalán, breyting .....		2.057.545	40.038
Fjármögnunarhreyfingar		<u>5.258.960</u>	<u>1.128.037</u>
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		11.168	708
<b>Yfirtekið í samstæðu</b> .....		<u>11.439</u>	<u>0</u>
<b>Handbært fé í árslok</b> .....		<u>22.607</u>	<u>708</u>

# Skýringar

## 1. Reikningsskilaaðferðir

a. Ársreikningur Heimavalla leigufélags slhf. hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Heimavalla ehf. ásamt ársreikningi móðurfélagsins. Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna.

Félagið er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

## b. Grundvöllur samstæðu

### (i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekari taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

### (ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

## c. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum í samræmi við leigusamninga. Veittir afslættir eru færðir með sama hætti.

## d. Rekstrarfjármunir

### (i) Færsla og mat

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádrögnum afskriftum.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

### (ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðar .....	8 ár
Áhöld og tæki .....	3 ár

## e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við heimild í lögum um ársreikninga. Við mat á fjárfestingareignum er annars vegar stuðst við núvirt fram tíðar sjóðflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Við mat á fram tíðar sjóðflæði einstakra eigna þá tekur áætlað tekjuflæði þeirra bæði mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi og áætlunum um tekjur. Áætluð rekstrargjöld og viðhald eigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

## f. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

## Skýringar, frh.:

### 1. Reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### g. Skatteign / tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í ársreikningi.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattur á hagnað eða tap ársins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

### 2. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld samstæðunnar greinast þannig:

2015

Laun .....	55.553
Launatengd gjöld .....	9.223
	<u>64.776</u>

Í árslok voru starfsmenn samstæðunnar níu talsins.

### 3. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðu greinist þannig:

2015

Hagnaður fyrir tekjuskatt .....			70.280
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall .....	20,0%	(	14.055)
Ófrádráttarþær kostnaður .....	(	18,6%)	( 13.056)
Aðrir liðir .....		28,6%	20.073
Virkur tekjuskattur samstæðu .....		<u>30,0%</u>	<u>( 7.038)</u>

### 4. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

2015

Fjárfestingareignir í ársbyrjun .....	0
Yfirtekið í samstæðu .....	5.698.458
Fjárfesting á árinu .....	4.038.142
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	414.343
Fjárfestingareignir í árslok .....	<u>10.150.943</u>

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila ef félagið seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum.

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsum sjóðstreymi til félagsins og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverðum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.



## Skýringar, frh.:

### 4. Fjárfestingareignir, frh.:

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlendis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í árslok 2015 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði. Ávöxtunarkrafa eign fjár var miðuð við 12,81% raunvexti og 25% eiginfjárlutfall. Veginn meðaltals fjármagnskostnaður eftir skatta (WACC) var 5,72%.

Fasteignamat fjárfestingareigna félagsins nam í árslok 2015 9.235,9 millj. kr. þar af var lóðarmat 720,6 millj. kr. Brunabótamat sömu eigna nam 11.144,8 millj. kr.

### 5. Veðsetningar

Í árslok voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 10.151,0 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 7.295,0 millj. kr.

### 6. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir samstæðu greinast þannig:

	Bifreiðar	Áhöld og tæki	Hugbúnaður	Samtals
Yfirtekið í samstæðu .....	5.162	309	0	5.471
Keypt á árinu .....	9.803	347	2.240	12.390
Heildarverð 31.12.2015 .....	14.965	656	2.240	17.861
Yfirtekið í samstæðu .....	( 454)	( 46)	0	( 500)
Afskrifað á árinu .....	( 2.201)	( 144)	( 448)	( 2.793)
Afskrifað 31.12.2015 .....	( 2.655)	( 190)	( 448)	( 3.293)
Bókfært verð 31.12.2015 .....	12.310	466	1.792	14.568
Afskriftahlutföll .....	15%	15%	33%	

Vátryggingarverðmæti rekstrarfjármuna sem eru bifreiðar er raunvirði þeirra.

### 7. Eignarhlutur í dótturfélögum

Eignarhlutur í dótturfélögum greinast þannig:

Árið 2015	Eignarhlutur	Nafnverð	Hlutdeild í afkomu	Bókfært verð 31.12.2015
Heimavellir I ehf., Reykjavík .....	100%	87.000	( 55.807)	604.192
Heimavellir II ehf., Reykjavík .....	100%	500	242.328	242.993
Heimavellir III ehf., Reykjavík .....	100%	500	( 295)	369
Heimavellir V ehf., Reykjavík .....	100%	500	( 48.770)	244.439
Heimavellir VI ehf., Reykjavík .....	100%	500	24.395	126.828
Leigufélag Vestfjarða ehf., Ísafjörður .....	100%	16.300	10.364	49.665
			172.215	1.268.486

## Skýringar, frh.:

---

### 8. Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 1.025,8 millj. kr. í árslok. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu.

#### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutfélög gætt, til annarra þarfa.

#### Arður

Stjórn félagsins mun leggja fram arðstillögu á aðalfundi.

#### Óráðstafað eigið fé

Á meðal óráðstafaðs eigin fjár er reiknuð matsbreyting fjárfestingareigna. Að teknu tilliti til tekjuskattssáhrifa nemur matsbreytingin 331,5 millj. kr. í árslok 2015.

### 9. Yfirlit um eiginfjárreikninga

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Hækkun hlutfjár .....	1.025.812			1.025.812
Hagnaður ársins .....			63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		6.324	( 6.324)	0
Staða 31.12.2015 .....	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054

### 10. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán félagsins:

**Samstæða  
2015**

#### Langtímaskuldir

Verðtryggð bankalán með neysluverðsvísitölu 3,90% - 5,08% vextir .....	4.015.789
Óverðtryggð bankalán, 8,6-9,5% .....	659.269
Næsta árs afborgun .....	( 328.677)
Samtals .....	4.346.381

#### Skammtímaskuldir

Óverðtryggð bankalán, 8,7% .....	2.867.966
Næsta árs afborgun langtímalána .....	328.677
Samtals .....	3.196.643

## Skýringar, frh.:

### 11. Afborganir langtímaskulda

Afborganir langtímaskulda að meðtöldum næsta árs afborgunum greinast þannig á næstu ár:

Árið 2016 .....	328.677
Árið 2017 .....	514.207
Árið 2018 .....	100.737
Árið 2019 .....	100.769
Árið 2020 .....	98.743
Árið 2021 .....	99.536
Síðar .....	3.432.389
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	<u>4.675.058</u>

### 12. (Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding

(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	Móðurfélag 2015	Samstæða 2015
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	0	0
Yfirtekið í samstæðu .....	0	218.743
Reiknaður tekjuskattur .....	( 27.239)	7.038
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>( 27.239)</u>	<u>225.781</u>

(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir .....	0	484.729
Viðskiptakröfur .....	0 (	6.921)
Yfirfæranlegt skattlegt tap .....	( 27.239)	( 252.027)
(Skatteign) / tekjuskattsskuldbinding í árslok .....	<u>( 27.239)</u>	<u>225.781</u>

### 13. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar með 20% eignarhlut eða meira, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Kröfur og skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig:

**2015**

#### Krafa á tengda aðila

Heimavellir GP ehf. .... 9.904

#### Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf. .... 1.115.278

### 14. Atburðir eftir reikningsskiladag

Fyrstu fjóra mánuði ársins 2016 hefur félagið keypt 276 íbúðir beint eða í gegnum íbúðafélög fyrir samtals 6.059 millj. kr. Kaupin voru fjármögnuð með lántöku og nýútgefnu hlutafé.

Heimavellir ehf.

Samandreginn árshlutareikningur  
samstæðunnar

1. janúar til 30. júní 2016

Heimavellir ehf.  
Lágmúla 6  
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Eiginfjárfirlit .....	7
Sjóðstreymisyfirlit .....	8
Skýringar .....	9

# Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

---

Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur.

Árshlutareikningur félagsins fyrstu sex mánuði ársins 2016 eru fyrstu reikningsskil félagsins sem gerð eru samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Gerð er grein fyrir áhrifum innleiðingar alþjóðlegra reikningsskilastaðla (IFRS) í skýringu 2.

Árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðuárshlutareikning félagsins og átta dótturfélags þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf. og Heimavalla X ehf. fyrir tímabilið 1. janúar 2016 til 30. júní 2016.

Í ársbyrjun voru Heimavallir III ehf., Heimavallir IV ehf. og Heimavallir V ehf. sameinuð undir kennitölu Heimavalla III ehf. Á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016 fjárfesti félagið í 100% eignarhlut í fjórum félögum, Heimavöllum VII ehf., Heimavöllum VIII ehf., Heimavöllum IX ehf. og Heimavöllum X ehf.

Hagnaður af rekstri samstæðunnar fyrstu sex mánuði ársins 2016 nam 1.400 millj. kr. Eigið fé nam í lok tímabilsins 5.805 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi, þar af nemur hlutafé félagsins 4.341 millj. kr. og er það allt í eigu Heimavalla leigufélags slhf.

## **Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra**

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2016 og rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla ehf. hafa í dag fjallað um samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 30. september 2016.

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

# Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

---

Stjórn og hluthafar í Heimavöllum ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikning samstæðu Heimavalla ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisfirlit og skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við alþjóðlegan staðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árs hlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

## Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árs hlutareikningnum.

## Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árs hlutareikningar“.

Reykjavík, 30. september 2016.

**KPMG ehf.**

# Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

## 1. janúar til 30. júní 2016

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Skýr.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-31.12.*</b>
Leigutekjur .....		481.607	500.234
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....		( 130.190)	( 123.030)
Hreinar leigutekjur		<u>351.417</u>	<u>377.204</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	5	<u>1.871.748</u>	<u>414.343</u>
Aðrar tekjur .....		15.954	12.367
Laun og launatengd gjöld .....		( 75.621)	( 64.776)
Annar rekstrarkostnaður .....		( 73.222)	( 205.605)
		<u>( 132.889)</u>	<u>( 258.014)</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði</b> .....		2.090.276	533.533
Vaxtatekjur .....		13.332	1.274
Vaxtagjöld .....		( 378.231)	( 464.527)
Hrein fjármagnsgjöld		<u>( 364.899)</u>	<u>( 463.253)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.725.377	70.280
Tekjuskattur .....	4,12	( 324.794)	( 7.038)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins</b> .....		<u>1.400.583</u>	<u>63.242</u>
<b>Hagnaður á hlut</b>			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut .....		<u>0,32</u>	<u>0,06</u>

\* Sjá skýringu 2



# Efnahagsreikningur 30. júní 2016

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	5	22.553.621	10.150.943
Rekstrarfjármunir .....	7	25.050	14.568
Eignarhlutir í félögum .....		1.684	184
Skuldabréfaeign .....		8.489	4.647
Fyrirframgreiddur kostnaður .....	19	517.048	0
Fastafjármunir		<u>23.105.892</u>	<u>10.170.342</u>
Viðskiptakröfur .....		33.782	7.565
Aðrar skammtímakröfur .....		108.918	62.621
Kröfur á tengd félög .....	18	30.704	9.904
Handbært fé .....		1.722.687	145.230
Veltufjármunir		<u>1.896.091</u>	<u>225.320</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>25.001.983</u>	<u>10.395.662</u>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé .....	9	4.341.090	1.025.812
Lögbundinn varasjóður .....		146.382	6.324
Óráðstafað eigið fé .....		1.317.443	56.918
Eigið fé		<u>5.804.915</u>	<u>1.089.054</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>			
Tekjuskattsskuldbinding .....	12	708.352	225.781
Skuldir við lánastofnanir .....	10	8.774.110	4.346.381
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>9.482.462</u>	<u>4.572.162</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>			
Skuldir við lánastofnanir .....	10	2.673.389	2.867.963
Skuldir við tengd félög .....	18	2.093.783	1.115.278
Næsta árs afborganir af langtímalánum .....	10	148.753	328.680
Viðskiptaskuldir .....		182.895	199.206
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur .....		71.211	50.548
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna og eignarhluta í dótturfélögum .....		4.322.969	0
Aðrar skammtímaskuldir .....		221.606	172.771
Skammtímaskuldir		<u>9.714.606</u>	<u>4.734.446</u>
Skuldir samtals		<u>19.197.068</u>	<u>9.306.608</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u>25.001.983</u>	<u>10.395.662</u>

# Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé*	Eigið fé samtals
<b>1. janúar - 31. desember 2015</b>				
Hlutfjáráukning .....	1.025.812			1.025.812
Heildarhagnaður tímabilsins .....			63.242	63.242
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		6.324 (	6.324)	0
Eigið fé 31. desember 2015 .....	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054
<b>1. janúar - 30. júní 2016</b>				
Eigið fé 1. janúar 2016 .....	1.025.812	6.324	56.918	1.089.054
Hækkun hlutfjár .....	3.315.278			3.315.278
Heildarhagnaður tímabilsins .....			1.400.583	1.400.583
Lagt í lögbundinn varasjóð .....		140.058 (	140.058)	0
Eigið fé 30. júní 2016 .....	4.341.090	146.382	1.317.443	5.804.915

\*Samkvæmt lögum nr. 73/2016 ber félögum að færa hlutdeild í dóttur- eða hlutdeildarfélag, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttækin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár. Áhrif ákvæðisins hafa ekki verið metin til fulls en ákveðin óvissa ríkir um gildistöku þess og framkvæmd.

# Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2016

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Skýr.</b>	<b>1.1.-30.6.</b>	<b>1.1.-31.12.*</b>
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Hagnaður tímabilsins .....	9	1.400.583	63.242
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir rekstrarfjármuna .....	6	2.516	2.793
Verðbætur og áfallin vaxtagjöld .....		81.190	7.881
Söluhagnaður rekstrarfjármuna .....	(	4.082)	0
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	4	( 1.871.748)	( 414.343)
Tekjuskattur .....		324.794	7.038
		( 66.747)	( 333.389)
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, breyting .....		( 109.364)	( 29.545)
Skammtímaskuldir, breyting .....		299.031	686.558
		189.667	657.013
Handbært fé til rekstrar án vaxta		122.920	323.624
Innborgaðar vaxtatekjur .....		13.332	1.274
Greidd vaxtagjöld .....	4	( 332.036)	( 426.736)
Handbært fé frá rekstri		( 195.784)	( 101.838)
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>			
Fjárfesting í eignarhlutum .....		( 530.865)	( 1.096.271)
Fjárfesting í fjárfestingareignum .....	4	( 3.095.281)	( 4.038.142)
Söluverð fjárfestingareigna .....		41.000	0
Kaupverð fastafármuna .....		( 12.319)	( 12.391)
Skuldabréfaeign, breyting .....		( 5.460)	850
Fjárfestingarhreyfingar		( 3.602.925)	( 5.145.954)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Hlutfjárhækkun .....	9	0	1.026.312
Staða við tengd félög, breyting .....	18	4.168.445	1.049.359
Tekin ný langtímalán .....		1.401.082	1.174.929
Afborganir langtímalána .....		( 48.332)	( 21.231)
Skammtímalán, breyting .....		( 164.474)	2.152.214
Fjármögnunarhreyfingar		5.356.721	5.381.583
<b>Hækkun á handbæru fé</b> .....		1.558.012	133.791
<b>Handbært fé í ársbyrjun</b> .....		145.230	0
<b>Yfirtekið í samstæðu</b> .....		19.445	11.439
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b> .....		1.722.687	145.230
<b>Fjárfestingar - og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa</b>			
Hækkun hlutfjár .....		3.315.278	0
Skuld við tengda aðila .....		( 3.315.278)	0
Fjárfest í fjárfestingareignum/dótturfélögum .....		( 4.322.969)	0
Ógreitt kaupverð .....		4.322.969	0

\* Sjá í skýringu 2

# Skýringar

---

## 1. Félagið

Heimavellir ehf („félagið“) er íslenskt einkahlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1. janúar 2016 til 30. júní 2016 hefur að geyma árshlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla I ehf., Heimavalla II ehf., Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla VII ehf., Heimavalla VIII ehf., Heimavalla IX ehf. og Heimavalla X ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

Félagið er dótturfélag Heimavalla leigufélags slhf. og er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

## 2. Grundvöllur reikningsskilanna

### Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastaðlum sé fylgt

Árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Þetta er fyrsti árshlutareikningur félagsins sem gerður er í samræmi við IFRS og hefur alþjóðlegum reikningsskilastaðli IFRS 1, innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla verið beitt við gerð hans. Áhrif innleiðingarinnar á fjárhagsstöðu, fjárhagslegan árangur og sjóðstreymi eru engin að frátöldu því að framsetningu sjóðstreymis er breytt á þann hátt að móttæknir vextir og greidd vaxtagjöld eru sýnd sérstaklega við útleiðslu á handbæru fé frá rekstri.

Samanburðartölur í rekstrarreikningi og sjóðstreymisyfirliti eru fyrir allt árið 2015 þar sem ekki liggja fyrir upplýsingar um sex mánaða uppgjör samstæðunnar 2015.

Stjórn félagsins samþykkti árshlutareikninginn þann 30. september 2016.

## 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna. Hann er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði.

### a. Mat og ákvarðanir

Gerð árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla 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.

### b. Grundvöllur samstæðu

#### (i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélagsins í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur.

Verði hlutdeild samstæðunnar í tapi meiri en bókfært verð dótturfélagsins í reikningi móðurfélagsins er bókfært verð fært niður að fullu og færsla frekari taps er hætt nema móðurfélagið hafi gengist í ábyrgðir fyrir dótturfélagið eða fjármagnað það.

#### (ii) Viðskipti felld út úr samstæðureikningnum

Stöður milli samstæðufélaga, óinnleystur hagnaður, tekjur eða gjöld sem myndast hafa af viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

### c. Tekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutímanum í samræmi við leigusamninga. Veittir afslættir eru færðir með sama hætti.

## Skýringar, frh.:

### 3. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir, frh.:

#### d. Rekstrarfjármunir

##### (i) Færsla og mat

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Hagnaður af sölu rekstrarfjármuna er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er færður í rekstrarreikning meðal annarra tekna.

##### (ii) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðar .....	8 ár
Aðrir rekstrarfjármunir .....	3-5 ár

#### e. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangverði í samræmi við heimild í lögum um ársreikninga. Við mat á fjárfestingareignum er annars vegar stuðst við núvirt fram tíðar sjóðflæði einstakra eigna ásamt því að stuðst er við gangverð sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra aðila. Við mat á fram tíðar sjóðflæði einstakra eigna þá tekur áætlað tekjuflæði þeirra bæði mið af þeim leigusamningum sem eru í gildi og áætlunum um tekjur. Áætluð rekstrargjöld og viðhald eigna er dregið frá leigutekjum. Við núvirðinguna er stuðst við markaðsvexti.

Breytingar á gangverði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

#### f. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign samstæðunnar, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Niðurfærslan er dregin frá viðskiptakröfum í efnahagsreikningi.

#### g. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í árshlutareikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattauppgjöri en í reikningsskilum.

Skatteign er einungis færð að því marki sem líklegt er talið að hægt sé að nýta fram tíðarhagnað á móti eigninni. Skatteign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

Tekjuskattur á hagnað eða tap tímabilsins innifelur bæði tekjuskatt til greiðslu og frestaðan tekjuskatt. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema að því marki að hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er hann færður á eigið fé.

### 4. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2016		2015				
	1.1.-30.6.		1.1.-31.12.				
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....		1.725.377		70.280			
Tekjuskattur miðað við gildandi skatthlutfall .....	20,0% (	345.075)	20,0% (	14.055)			
Ófrádráttarþær kostnaður .....	(	0,0%) (	25) (	18,6%) (	13.056)		
Aðrir liðir .....		28,9%		20.306	28,6%	20.073	
Virkur tekjuskattur .....		48,9% (	324.794)		30,0%	(	7.038)

## Skýringar, frh.:

### 5. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:	30.6.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir í ársbyrjun .....	10.150.943	0
Yfirtekið í samstæðu .....	3.230.499	5.698.458
Fjárfesting á árinu .....	7.300.431	4.038.142
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	1.871.748	414.343
Fjárfestingareignir í lok tímabilsins .....	22.553.621	10.150.943

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila ef félagið seldi eignina kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum.

Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til félagsins og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningssskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverðum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá stærð húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum hérlendis og væntu vaxtaálagi. Vaxtaálag er áætlað fyrir hverja eign.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga.

Helstu forsendur sem byggt var á við ákvörðun gangvirðis í lok júní 2016 voru tekjur samkvæmt núgildandi leigusamningum auk væntinga um raunbreytingu leigutekna. Miðað var við 4,2% raunvexti við útreikning á vegnum meðaltals fjármagnskostnaði (2015: 4,2%). Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 11-14% raunvexti (2015: 12,81%) og 25% eiginfjárhlutfall (2015: 25%). Veginn meðaltals fjármagnskostnaður eftir skatta (WACC) var 5,9-6,6% og er breytilegt eftir staðsetningu eigna (2015: 5,72%).

Fasteignamat fjárfestingareigna félagsins í lok júní 2016 nam 24.142 millj. kr. (2015: 9.236 millj. kr.) þar af var lóðarmat 2.153 millj. kr. (2015: 721 millj. kr.). Brunabótamat sömu eigna nam 29.766 millj. kr. (2015: 11.145 millj. kr.).

### 6. Veðsetningar

Í lok júní 2016 voru eignir samstæðunnar að bókfærðu verði 22.553,6 millj. kr. veðsettar til tryggingar skuldum að fjárhæð 11.596 millj. kr. Til viðbótar er ógreitt kaupverð fjárfestingareigna í lok tímabilsins 4.186 millj. kr.

## Skýringar, frh.:

### 7. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Bifreiðar	Aðrir rekstrarfjárm.	Samtals
<b>Heildarverð</b>			
Yfirtekið í samstæðu .....	5.162	309	5.471
Viðbót á árinu .....	9.803	2.587	12.390
Heildarverð 31.12.2015 .....	14.965	2.896	17.861
Viðbót á tímabilinu .....	2.905	10.092	12.997
Heildarverð 30.6.2016 .....	17.870	12.988	30.858
<b>Afskriftir</b>			
Yfirtekið í samstæðu .....	( 454)	( 46)	( 500)
Afskrifað á árinu .....	( 2.201)	( 592)	( 2.793)
Afskrifað samtals 31.12.2015 .....	( 2.655)	( 638)	( 3.293)
Afskrifað á tímabilinu .....	( 1.252)	( 1.263)	( 2.515)
Afskrifað samtals 30.6.2016 .....	( 6.108)	( 2.493)	( 5.808)
Bókfært verð 31.12.2015 .....	12.310	4.050	14.568
Bókfært verð 30.6.2016 .....	11.762	17.334	25.050

Vátryggingarverðmæti bifreiða er raunvirði þeirra.

### 8. Eignarhlutur í dótturfélögum

Eignarhlutir í dótturfélögum greinast þannig:

	Eignarhlutur 30.6.2016	Eignarhlutur 31.12.2015
Heimavellir I ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Heimavellir II ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík* .....	100%	100%
Heimavellir IV ehf., Reykjavík* .....	100%	100%
Heimavellir V ehf., Reykjavík* .....	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík .....	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík .....	100%	0%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav. ....	100%	0%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík .....	100%	0%
Heimavellir X ehf., Reykjavík .....	100%	0%

\*Félögin Heimavellir IV ehf. og Heimavellir V ehf. voru sameinuð inn í Heimavelli III ehf. miðað við 1. janúar 2016.

## Skýringar, frh.:

### 9. Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 4.341 millj. kr. í lok tímabilsins. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu.

#### Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð eða, sé fyrirmæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

#### Óráðstafað eigið fé

Á meðal óráðstafaðs eigin fjár er reiknuð matsbreyting fjárfestingareigna. Að teknu tilliti til tekjuskattssáhrifa nemur matsbreytingin 1.829 millj. kr. ( 2015: 332 millj. kr.).

### 10. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán félagsins:

	30.6.2016	31.12.2015
<b>Langtímaskuldir</b>		
Verðtr. lán frá lánastofnunum með neysluverðsvísit. 3,90% - 5,08% vextir .....	8.881.626	4.015.789
Óverðtryggð lán, 8,6-9,5% .....	41.237	659.269
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun .....	8.922.863	4.675.058
Næsta árs afborgun .....	( 148.753)	( 328.677)
Langtímaskuldir samtals .....	8.774.110	4.346.381
<b>Skammtímaskuldir</b>		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 8,7% .....	2.673.389	2.867.966
Næsta árs afborgun langtímalána .....	148.753	328.677
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals .....	2.822.142	3.196.643

### 11. Afborganir langtímaskulda

Afborganir langtímaskulda að meðtöldum næsta árs afborgunum greinast þannig á næstu ár:

Árið 2016/2017 .....	148.753	328.677
Árið 2017/2018 .....	141.186	514.207
Árið 2018/2019 .....	142.557	100.737
Árið 2019/2020 .....	148.807	100.769
Árið 2020/2021 .....	155.340	98.743
Árið 2021/2022 .....	156.643	99.536
Síðar .....	8.029.577	3.432.389
Langtímaskuldir, þ.m.t. næsta árs afborgun .....	8.922.863	4.675.058



## Skýringar, frh.:

---

### 12. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding greinist þannig:

	30.6.2016	31.12.2015
Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun .....	225.781	0
Yfirtekið í samstæðu .....	157.777	218.743
Reiknaður tekjuskattur .....	324.794	7.038
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabilsins .....	<u>708.352</u>	<u>225.781</u>

Tekjuskattsskuldbinding greinist á eftirfarandi liði:

Fjárfestingareignir .....	830.589	484.729
Viðskiptakröfur .....	( 9.885)	( 6.921)
Yfirfæranlegt skattlegt tap .....	( 112.352)	( 252.027)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabilsins .....	<u>708.352</u>	<u>225.781</u>

### 13. Áhættustýring

#### (i) Markmið

Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.

#### (ii) Uppbygging

Stjórn Heimavalla ehf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.

#### (iii) Tegundir áhættu

Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:

- Útlánaáhætta
- Lausafjáraáhætta
- Markaðsáhætta

### 14. Útlánaáhætta

#### (i) Skilgreining

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

#### (ii) Áhættuþættir og stýring

Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

### 15. Lausafjáraáhætta

#### (i) Skilgreining

Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.

#### (ii) Áhættuþættir og stýring

Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

## Skýringar, frh.:

---

### 16. Markaðsáhætta

#### (i) Skilgreining

Markaðsáhætta er hætta á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagæringum.

#### (ii) Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáhattu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáhættu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáhættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

### 17. Markaðsverð fjármálagjörninga

Markaðsverð fjármálagjörninga félagsins er metið jafnt bókfærðu þeirra.

### 18. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru hluthafar með 20% eignarhlut eða meira, dótturfélög, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í meirihluta eigu þeirra teljast vera tengdir aðilar samstæðunnar.

Kröfur og skuldir samstæðunnar gagnvart tengdum aðilum greinast þannig: **30.6.2016** **31.12.2015**

#### Krafa á tengda aðila

Heimavellir GP ehf., hluthafi í móðurfélagi ..... 30.704 9.904

#### Skuldir við tengda aðila

Heimavellir leigufélag slhf., móðurfélag ..... 2.093.783 1.115.278

### 19. Atburðir eftir reikningsskiladag

Frá reikningsskiladegi, 30. júní 2016, hefur félagið keypt 16 íbúðir beint eða í gegnum íbúðafélög fyrir samtals 590 millj. kr. Kaupin voru fjármögnuð með lántöku og nýútgefnu hlutafé.

Félagið hefur gert kaupsamninga um 214 íbúðir sem eru í byggingu. Heildarkaupverð nemur 6.910 millj. kr. og verða fjármagnaðar með lánum og útgáfu hlutafjár. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið fyrir árslok 2017. Í lok júní 2016 hefur félagið greitt inn á kaupsamningana 517 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fyrirframgreiddur kostnaður meðal fastafjármuna.

Félagið hefur unnið endurfjármögnun fjárfestingareigna félagsins. Fyrir liggur að félagið mun gefa út skráðan skuldabréfaflokk. Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður til 30 ára og með fasta vexti 3,9%. Á undirritunardegi árs hlutareiknings nemur fjárhæð útgefna skuldabréfa 600 millj. kr.

## 9. Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins HEIMA100646

## ÚTGÁFULÝSING

### RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

#### 1. kafli

##### Almennar upplýsingar um útgefanda

1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Heimavellir ehf., kt. 440315-1190, Laugavegi 7, 101 Reykjavík (hér eftir einnig nefnt „Heimavellir“, „félagið“ og „útgefandi“). Stofndagur 25. febrúar 2015.

Stjórn Heimavalla samþykkti útgáfu skuldabréfaflokks þessa á fundi þann 8. júní 2016. Samþykkt var að gefa út opinn flokk.

1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanns útgefanda.*

Guðbrandur Sigurðsson, kt. 020561-8239, framkvæmdastjóri.

1.3 *Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.*

Heimavellir starfa samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Heimavellir hyggjast breyta félagiformi félagsins úr einkahlutafélagi í hlutafélag þannig að eftir breytingu mun félagið starfa samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur félagsins er kaup, sala og eignarhald verðbréfa, eign, leiga og rekstur fasteigna, lánstarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og tengdur rekstur. Engin sérlög gilda um starfsemi útgefanda.

#### 2. kafli

##### Upplýsingar um útgáfuna

2.1 *Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.*

Fyrir hönd Heimavalla, Guðbrandur Sigurðsson, kt. 020561-8239, framkvæmdastjóri, gudbrandur@heimavellir.is.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

2.2 *Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauka „skilmálar flokks“.*

Auðkenni:	HEIMA100646
ISIN:	IS0000027381
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	3,90% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	10. júní 2016
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 434,24 þann 10. júní 2016 (dagvísitala VNV). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) í fyrsta sinn 10. desember 2016 og á sex mánaða fresti þar á eftir á 10. degi mánaðarins („gjald dagar“).  Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfaflokki þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.  Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.
Útgáfudagur:	5. júlí 2016
Lokagjalddagi:	10. júní 2046
Heildarútgáfa:	Opinn flokkur
Útgefið nú:	kr. 600.000.000 (krónur sexhundrað milljónir)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Uppgreiðsluheimild:	Fram til 10. júní 2026 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



Eftir 10. júní 2026 er útgefanda heimilt að greiða skuldabréfin upp, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.

Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindri uppgreiðsluheimild skal fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur við uppgreiðsludag.

**Veðgæsluaðili:**

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttum heimildum á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa, í samræmi við ákvæði hér að neðan. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við veðgæsluaðila.

Óski útgefandi eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bæði í þessum skuldabréfaflokki sem og hverjum öðrum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur. Ávallt skal vera til staðar einn og hinn sami veðgæsluaðili fyrir alla skuldabréfaflokka sem eiga veðréttindi í sama eignasafni og samkvæmt þessum skuldabréfaflokki. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

**Hlutverk veðgæsluaðila:**

Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem standa þessum skuldabréfaflokki, og öðrum sem síðar kunna að verða gefnir út, til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal ennfremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. samþykkja orðalag tryggingabréfa og sjá um afléttingu þeirra.

Komi til gjaldfellingar skuldabréfanna í samræmi við ákvæði útgáfulýsingar þessarar skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón með því að ganga að tryggingum fyrir hönd veðhafa. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns, óháð því hvaða skuldabréfaflokkum slíkir aðilar eru eigendur að. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. Veðgæsluaðili er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfellingar

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt milli eigenda skuldabréfanna og eigenda annarra skuldabréfa sem tryggðar eru með sömu veðum og skuldabréfin, enda hafi slíkir skuldabréfaflokkar verið gjaldfelldir eða að til staðar sé uppgreiðsluheimild í þeim í samræmi við ákvæði útgáfulýsinga þeirra. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda, gerðum á grundvelli skuldabréfaflokksins eða skuldabréfaflokkanna. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framar ákvæðum skuldabréfsins nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.

**Eftirlitsaðili:**

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við eftirlitsaðila. Óski útgefandi eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bæði í þessum skuldabréfaflokki sem og hverjum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

**Hlutverk eftirlitsaðila:**

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á fjárhagslegu skilyrði sérstakra skilyrða og tryggingarskilyrðum. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við útgefanda gerðum á grundvelli skuldabréfaflokksins eða skuldabréfaflokkanna. Komi til þess að aðrir skuldabréfaflokkar verði síðar gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur skulu þeir innihalda ákvæði samhljóða þessu.

**Skuldabréfaeigendur:**

Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokki og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.

**Skuldabréfin:**

Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkennið HEIMA100646, eins og hann er skilgreindur í útgáfulýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.





## Tryggingar:

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni („tryggingasafnið“) með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst verða á 1. veðrétti þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í viðauka 1. Fasteignirnar í tryggingasafninu geta eftir atvikum verið í eigu dótturfélaga útgefanda. Útgefanda er heimilt að bæta við dótturfélögum og/eða sameina dótturfélög útgefanda enda rýrir það ekki tryggingarsafnið.

Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila. Tryggingasafnið tryggir ekki aðrar skuldir útgefanda en skuldabréfaflokk þennan eða aðra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út í samræmi við ákvæði um tryggingaskilyrði samkvæmt útgáfulýsingu þessari.

Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af tryggingasafninu sé þess þörf til að uppfylla sérstöku skilyrði skuldabréfaflokksins.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. *negative pledge*) leigutekjur af fasteignum í tryggingasafninu.

## Útreikningsaðili:

Íslandsbanki.

Útgefandi hefur heimild til að skipta um útreikningsaðila og gerast útreikningsaðili sjálfur eða fela annari fjármálastofnun að gerast útreikningsaðili.

## Gjaldfellingarheimildir:

Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og veðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, veðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga með aðstoð veðgæsluaðila, sbr. hér síðar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfasráningar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda. Skirrist útgefandi við að senda tilkynningu frá veðgæsluaðila hefur veðgæsluaðili heimild til að senda slíka tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostnað.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.





Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, leiti útgefandi nauðasamninga, séu eignir útgefanda auglýstar á nauðungaruppboði eða séu eignir útgefanda kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt, en ekki skylt, að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar, hafi skuldabréfaflokkurinn ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 31. desember 2016. Með sama hætti má fella alla skuldina í gjalddaga hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi eigenda skuldabréfaflokksins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent veðgæsluaðila fyrir 31. desember 2016.

**Sérstök skilyrði:**

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm daga til að bæta úr broti frá því að það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. skilmálum þessum hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland hafi skuldabréfaflokkurinn verið tekinn til viðskipta, en með ábyrgðarpósti hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta.
- b) **Fjárhagslegt skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindu skilyrði sem skal taka mið af efnahagi félagsins:

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

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

**Prófunardagar:** Fjármálakvöðin skal reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörstæði. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjör hans vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af ársuppgjöri ársins 2016. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá og skal útgefandi birta skýrslu eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland hafi skuldabréfaflokkurinn verið tekinn til viðskipta.

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

- c) **Jafn rétt háar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeigenda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
- d) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að verðmæti allra fasteigna í hans eigu sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma skuldabréfaflokks þessa.
- e) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hvorki skipta útgefanda upp í tvö eða fleiri félög né gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Breyting félagaforms útgefanda úr einkahlutafélagi og í hlutafélag skal þó ekki teljast brot á skilyrði þessu.
- f) **Leigusamningar:** Leigusamningar skulu ávallt gerðir á markaðskjörum og getur veðgæsluaðili óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigumarkaði á leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Ennfremur þarf veðgæsluaðili að samþykkja leigusamninga og/eða breytingar á leigusamningum við stjórnarmenn og framkvæmdastjórn félagsins eða aðila þeim ná tengdir. Að öðru leyti hefur útgefandi full yfirráð yfir gerð leigusamninga.
- g) **Sala eigna:** Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir tryggingasafnið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af markaðsvirði eigna samkvæmt verðmæti óháðs aðila. Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin skv.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/örngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



Útgáfulýsingu þessari eru ekki brotin. Séu tryggingaskilyrði brotin við frjálsa ráðstöfun útgefanda skal það hlutfall söluandvirðis sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti tryggingasafnsins. Veðsettu fé má útgefandi ráðstafa með (i) greiðslu inn á skuldabréfin, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) í viðkomandi skuldabréfi eða skuldabréfum, eða (ii) kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með veði í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur 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 staflið i) hér að neðan, sem þá verður hluti tryggingasafnsins.

Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

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

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingasafninu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa og annarra skuldabréfaflokka sem síðar kunna að verða gefnir út með veðréttindum í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur.

- h) Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi Nasdaq Iceland eigi síðar en 8 vikum eftir lok þess fjárhagstímabils sem útreikningarnir taka til.
- i) Viðbætur við tryggingasafn:** Til að viðhalda tryggingaskilyrðum skv. útgáfulýsingu þessari eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu, getur útgefandi bætt við það tryggingum. Nýjum eignum sem þannig bætast við tryggingasafnið 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 útgefanda sem sýnd er í viðauka 2 og skal eftirlitsaðili staðfesta samsetningu eigna eftir landssvæðum. Staðfest af eftirlitsaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir (þ.m.t. skilmála

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

tryggingabréfa), en veðgæsluaðili hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.

- j) **Fjárhæð tryggingarbréfa:** Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfa að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með tryggingasafninu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 110%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í viðauka 1. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði.

Samþykki fyrir gjaldfellingu:

Ef gjaldfellingarheimild eins og hún er skilgreind hér að framan er til staðar er hverjum og einum einstökum skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi. Skal útgefandi hafa rétt til að tjá sig á slíkum fundi.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu ekki talin með í hlutfallstölum þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda.

Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Skirrist útgefandi við að senda tilkynningu frá veðgæsluaðila hefur veðgæsluaðili heimild til að senda slíka tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostað. Að sama skapi og með sama hætti skal birta fundargögn og niðurstöður fundar.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útstandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins við lok dags daginn fyrir fund skuldabréfaeigenda.

Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal veðgæsluaðili afboða fundinn.

Tryggingaskilyrði:

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða útgáfu nýs skuldabréfaflokks, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöl skulu vera að öllu leyti jafn rétthá (pari passu) hvað varðar tryggingar (veðsettar eignir) og

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



skuldabréfaflokkur þessi. Skilyrðin taka einungis mið af tryggingasafninu sem lagt er til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og þeim skuldum sem það tryggir:

- I. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur veðandlagsins<sup>1</sup> deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum<sup>2</sup> skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- II. **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda<sup>3</sup> miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum og niðurstöðurnar og yfirfarnar af eftirlitsaðila, sem og birtar á sama hátt og fjárhagslegt skilyrði sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

#### Arðgreiðslur:

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

<sup>1</sup> Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfsins, 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.

<sup>2</sup> 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 útgefanda 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 og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

<sup>3</sup> Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

- Upplýsingaöflun:** Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð.
- Skilmálabreyting:** Að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda er útgefanda heimilt að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins. Ákvörðun um skilmálabreytingu skal taka á fundi skuldabréfaeigenda og telst samþykkt hafi 80% fundarmanna á slíkum fundi veitt samþykki sitt. Skal atkvæðisréttur miðaður við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundur skuldabréfaeigenda telst lögmætur og ákvörðunarbær sé til hans boðað samkvæmt framangreindu.
- Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sendar Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur þeim áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.
- Framsal:** Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.
- Ágreiningsmál:** Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
- Breytingar á skilmálum:** Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.
- Afskráning:** Skuldabréfaflokkur verður afskráður úr kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

### 2.3 *Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.*

**Engin sérstök hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem komið hefur fram hér að ofan.**

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/iröngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.





2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

**Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti af fjármagnstekjum vegna skuldabréfanna verði haldið eftir.**

2.5 Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. 89308 í Íslandsbanka.

2.6 Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.  
N/A

### 3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.

**Heimavellir ehf., kt. 440315-1190**  
**Laugavegi 7, 101 Reykjavík**  
**Sími: 517-3440**  
**Arnar Gauti Reynisson, gauti@heimavellir.is**

**Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160**  
**Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík**  
**Sími: 440 4000**

3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.

**KPMG ehf., kt. 590975-0449**  
**Borgartúni 27, 105 Reykjavík**  
**Sími: 545 6000**  
**Matthías Þór Óskarsson, löggiltur endurskoðandi**

3.3 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.

**Sigrún Hjartardóttir, sigrun.hjartardottir@islandsbanki.is, sími 844-4748.**

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

#### 4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

**N/A**

4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

**Staðfesting á samþykki stjórnar fyrir skuldabréfaútgáfunni.**

4.3 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

**Íslandsbanki hf. Samningur milli aðila var undirritaður 8. mars 2016. Innihald hans er bundið trúnaði.**

4.4 *Óski Nasdaq verðbréfamistöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

**N/A**

4.5 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamistöð hf. telur nauðsynleg.*

Reykjavík, 5. júlí 2016

F.h. útgefanda skv. umboði



Guðbrandur Sigurðsson, framkvæmdastjóri

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Ásmundur Tryggvason,  
forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



## Skilmálar flokks

Útgefandi	Heimavellir ehf.
Kennitala	440315-1190
Heimilisfang	Laugavegi 7, 101 Reykjavík
Skuldabréf/víxlar	Skuldabréf
Auðkenni (Ticker)	HEIMA100646
ISIN númer	
CFI númer	
Skráð rafrænt	Já
Tegund afborgana	Jafnar greiðslur
Útgáfuland	Ísland
Gjaldmiðill	ISK
Dagsetning töku til viðskipta í Kauphöll	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Orderbook ID	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Undirflokkur	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Markaður	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Veltulisti	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Nafnverðseining í verðbréfaskráningu	20.000.000 ISK
Heildarheimild sbr. útgáfulýsingu	Opinn flokkur
Heildarútgáfa	Opinn flokkur
Upphæð tekin til viðskipta nú	600.000.000 ISK
Útgáfudagur	Þriðjudagur, 5. júlí 2016
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	10.12.2016
Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heildina	60
Fjöldi á ári	2
Lokagjalddagi höfuðstóls	sunnudagur, 10. júní 2046
Vaxtaþrósent	3,90%
Vaxtaruna ef breytilegir vextir	N/A

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

GS  
A

Álagsprósenta á vaxtarunu	N/A
Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	föstudagur, 10. júní 2016
Fyrsti vaxtagjalddagi	laugardagur, 10. desember 2016
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	2
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	60
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	Vísitala neysluverðs til verðtryggingar
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	434,24
Dags. Grunnvísitölugildis	10.6.2016
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	Clean price
Innkallanlegt	Já
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	Nei
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	Nei
Verðbréfamiðstöð	Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	Íslandsbanki hf.
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	N/A
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Nei

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



**Viðauki 1**  
**Heimavellir ehf.**  
**Tryggingasafn - Veðandlög skuldabréfs 2016/2046**

Tryggingabréf eru uppreiknuð miðað við vísitölu neysluverð eins og hún er skilgreind í skuldabréfinu, 434,24.

Fastanúmer	Gata og húsnúmer	Póstnúmer	Stærð í fermetrum	Íbúðar númer	Tegund íbúðarrýmis
205-2220	Eddufell 8	111 Reykjavík	68,2	101	Hús/íbúð
235-5329	Eddufell 8	111 Reykjavík	77	102	Hús/íbúð
235-5330	Eddufell 8	111 Reykjavík	89,1	103	Hús/íbúð
235-5331	Eddufell 8	111 Reykjavík	85,2	104	Hús/íbúð
235-5332	Eddufell 8	111 Reykjavík	42,5	201	Hús/íbúð
235-5333	Eddufell 8	111 Reykjavík	69,1	202	Hús/íbúð
235-5334	Eddufell 8	111 Reykjavík	71,4	203	Hús/íbúð
235-5335	Eddufell 8	111 Reykjavík	86,6	204	Hús/íbúð
235-5336	Eddufell 8	111 Reykjavík	86,1	205	Hús/íbúð
235-5337	Eddufell 8	111 Reykjavík	70,6	206	Hús/íbúð
235-5338	Eddufell 8	111 Reykjavík	68,9	207	Hús/íbúð
235-5339	Eddufell 8	111 Reykjavík	40,8	208	Hús/íbúð
235-5340	Eddufell 8	111 Reykjavík	76,8	301	Hús/íbúð
235-5341	Eddufell 8	111 Reykjavík	64,9	302	Hús/íbúð
235-5342	Eddufell 8	111 Reykjavík	79,7	303	Hús/íbúð
235-5343	Eddufell 8	111 Reykjavík	79,2	304	Hús/íbúð
235-5344	Eddufell 8	111 Reykjavík	65,4	305	Hús/íbúð
235-5345	Eddufell 8	111 Reykjavík	76,7	306	Hús/íbúð
235-5346	Eddufell 8	111 Reykjavík	72,2	401	Hús/íbúð
235-5347	Eddufell 8	111 Reykjavík	62,3	402	Hús/íbúð
235-5348	Eddufell 8	111 Reykjavík	75,2	403	Hús/íbúð
235-5349	Eddufell 8	111 Reykjavík	73,4	404	Hús/íbúð
235-5350	Eddufell 8	111 Reykjavík	60,1	405	Hús/íbúð
235-5351	Eddufell 8	111 Reykjavík	71,5	406	Hús/íbúð
223-9478	Leirubakki 36	109 Reykjavík	56,4	102	Hús/íbúð
223-9479	Leirubakki 36	109 Reykjavík	54	103	Hús/íbúð
226-3417	Leirubakki 36	109 Reykjavík	57	105	Hús/íbúð
226-3418	Leirubakki 36	109 Reykjavík	54,1	106	Hús/íbúð
226-3419	Leirubakki 36	109 Reykjavík	54,6	107	Hús/íbúð

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



226-3420	Leirubakki 36	109 Reykjavík	54,1	108	Hús/íbúð
226-3421	Leirubakki 36	109 Reykjavík	56	109	Hús/íbúð
226-3424	Leirubakki 36	109 Reykjavík	54,8	203	Hús/íbúð
226-3427	Leirubakki 36	109 Reykjavík	54,5	206	Hús/íbúð
226-3429	Leirubakki 36	109 Reykjavík	53,2	208	Hús/íbúð
226-3430	Leirubakki 36	109 Reykjavík	55	209	Hús/íbúð

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

GS

A

## Viðauki 2

### Heimavellir ehf.

### Fjárfestingastefna vegna skuldabréfs 2016/2046

**Markmið útgefanda:** Heimavellir ehf. á og rekur íbúðarhúsnæði. Útgefandi hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru íbúðarhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum og/eða stækka ofangreindan skuldabréfaflokk með kaupum á nýjum eignum í samræmi við skilmála skuldabréfsins 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 skuldabréfaflokksins.

**Arðsemiskrafa:** Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingaeigna sé í samræmi við arðsemi útgefanda á hverjum tíma fyrir sig.

**Leigutakar:** Leigutakar skulu, í samræmi við markmið útgefanda, vera einstaklingar, fyrirtæki og/eða sveitarfélög í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

**Staðsetning og stærð:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum um fjárfestingastefnu og samsetningu á eignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í skuldabréfaflokknum:

- 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 Heimavellir ehf. að því að 15% eigna sem notaðar eru sem veðandlag í skuldabréfaflokknum séu eignir á Akureyri og 20% eigna séu eignir annars staðar á Íslandi utan höfuðborgarsvæðisins og Akureyrar.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

## 10. Skýrsla PwC



Fjármálaeftirlitið  
b.t. Arnfríðar K. Arnardóttur  
Höfðatúni 2,  
105 Reykjavík

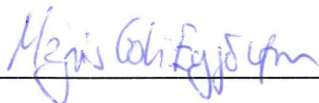
**Yfirlýsing vegna gerðar virðismatsskýrslu á fasteignum í eigu dótturfélaga Heimavalla hf.**

Með verksamningi í október 2016 var PricewaterhouseCoopers ehf. falið að gera sjálfstætt og óháð verðmat á virði tiltekinna fjárfestingareigna í eigu dótturfélaga Heimavalla hf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík (hér eftir nefnt „Heimavellir“ eða „félagið“). Matið var unnið vegna útgáfu skuldabréfaflokksins HEIMA100646 sem fyrirhugað er að taka til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. í desember 2016. Verðmatið miðast við 28. október 2016.

Verðmatið var unnið af undirrituðum, Magnúsi Gísla Eyjólfssyni, B.Sc. í viðskiptafræði og M.Sc. í fjármálum og stefnumótun, og Helgu Kristínu Jóhannsdóttur, B.Sc. í iðnaðarverkfræði og M.Sc. í fjármálum. Þau Magnús Gísli og Helga Kristín eru sérfræðingar í fyrirtækjaráðgjöf PricewaterhouseCoopers ehf.

Undirrituð lýsa því yfir að þau hafa engra persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Heimavöllum, nokkru félagi í samstæðu þess eða stærstu hluthöfum. Undirrituð samþykkja jafnframt að útdráttur úr verðmatinu verði birtur opinberlega sem hluti af lýsingu félagsins vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Reykjavík, 25. nóvember 2016



Magnús Gísli Eyjólfsson,



Helga Kristín Jóhannsdóttir

Fyrirtækjaráðgjöf

# Heimavellir

## Verðmat á tilgreindum eignum

Trúnaðarmál

5. desember 2016



**pwc**





Halldór Þorkelsson  
Sviðsstjóri Fyrirtækjaráðgjafar  
Sími: +354 550 5229  
Farsími: +354 840 5229  
halldor.thorkelsson@is.pwc.com

Magnús Gísli Eyjólfsson  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5243  
Farsími: +354 840 4319  
magnus.eyjolfsson@is.pwc.com

Helga Kristín Jóhannsdóttir  
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf  
Sími: +354 550 5231  
Farsími: +354 840 5231  
helga.k.johannsdottir@is.pwc.com

PricewaterhouseCoopers hf  
Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Iceland  
T: +354 550 5300  
F: +354 550 5301

Heimavellir ehf.  
Guðbrandur Sigurðsson  
Laugavegi 7  
101 Reykjavík

5. desember 2016

Í samræmi við samning dags. 20. október 2016 „Samningur um verðmat tilgreindum fasteignum fasteignasafni Heimavalla“ setjum við fram í þessari skýrslu niðurstöðu verðmats okkar á tilgreindum eignum í eigu Heimavalla.

**Heimavellir ehf. („Heimavellir” eða „félagið“) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC”) framkvæmdi verðmat á tilgreindum eignum félagsins. Verðmatið er framkvæmt vegna fyrirhugaðrar veðsetningar eignanna.**

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Heimavalla lögðu fram. Þau gögn og upplýsingar sem PwC hefur fengið frá fulltrúum Heimavalla hefur PwC ekki sannreynt sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar og að þær hafi verið veittar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Niðurstöður skýrslunnar eru eingöngu ætlaðar fyrir Heimavelli og fjármögnunaraðila. Þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðum hennar eru á engan hátt á ábyrgð PwC. PwC mun ekki undir neinum kringumstæðum veita þriðja aðila aðgang að skýrslunni.

Virðingarfyllst,

PricewaterhouseCoopers ehf.

# *Efnisyfirlit*

Bréf til verkkaupa	2
Samandregnar niðurstöður	4
Forsendur og aðferðarfræði	8

---

# *Samandregnar niðurstöður*

## Samandregnar niðurstöður

Virði fasteigna: **1.939 m.kr.**

Ke **11,27%** Kd **4,20%** WACC **5,97%**

Virði þeirra eigna sem metnar eru er samtals um 1,9 ma.kr. miðað við 5,97% vegna ávöxtunarkröfu (WACC) og hlutfall eigin fjár 25%.

Í töflu til hliðar sést virði hvernar eignar ásamt fermetrafjölda og fjölda íbúða. Stærstu eignirnar eru Eddufell 8, Eyrarvegur 48 og Leirubakki 36. Meðalvirði á fermetra fyrir þær eignir sem eru verðmetnar er 362 þ.kr. Hæsta virði á fermetra er 491 þ.kr. í Leirubakka og 429 þ.kr. á Fálkagötu.

Yfirlit yfir eignir			Virði á fm.	Fjöldi
Eign	Virði í m.kr.	Fermetrar	í þ.kr.	íbúða
Eddufell 8	696	1.713	407	24
Eyravegur 48	518	2.082	249	22
Leirubakki 36	472	961	491	17
Fálkagata 32	142	331	429	4
Eskivellir 9B	111	273	407	3
<b>Samtals</b>	<b>1.939</b>	<b>5.361</b>	<b>362</b>	<b>70</b>

### Lykiltölur

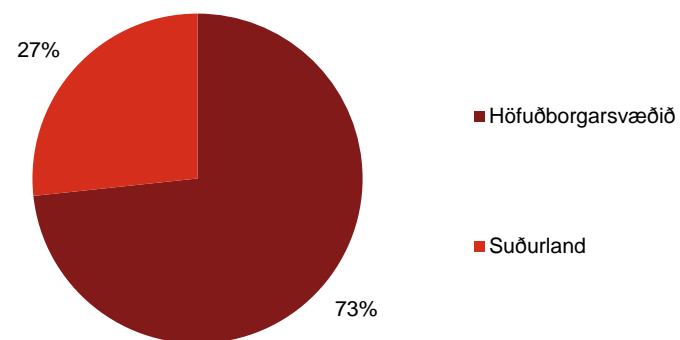
Fasteignamat 2016 (m.kr.)	1.437
Hlutfall af fasteignamati 2016	134,9%
Virði á fermetra	361.701
WACC	5,97%
NOI % af leigutekjum	72,1%
Leigumargfaldari	169

## Yfirlit verðmetinna eigna

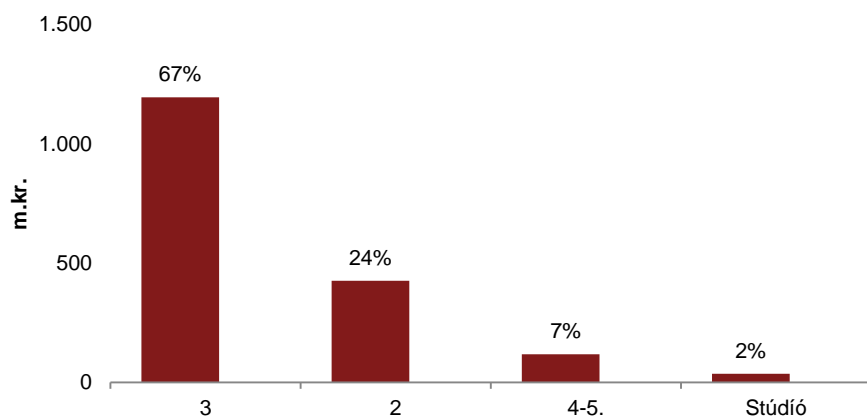
Stærstur hluti hinna verðmetnu eigna eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu eða 73% af heildarvirði. Sé miðað við hlutfallsskiptingu fermetra eftir landsvæðum er hlutur höfuðborgarsvæðisins nokkuð lægri eða 61%.

Meðalstærð íbúða í rekstri er 92,8 fm. Tveir þriðju hlutar sé miðað við fjölda er 3 herbergja og um fjórðungur 2 herbergja.

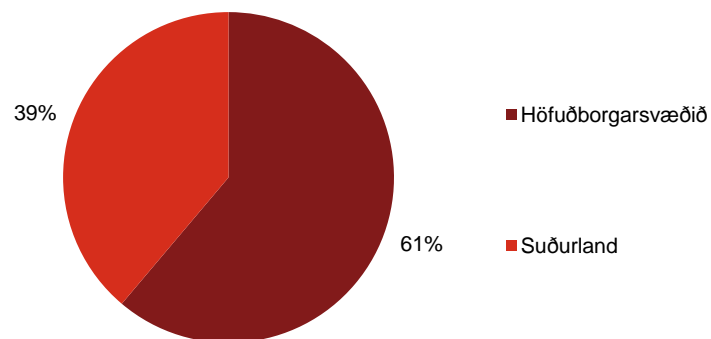
### Virði eigna í rekstri eftir landsvæðum



### Virði eignasafns eftir herbergjafjölda



### Fermetrar í rekstri eftir landsvæðum



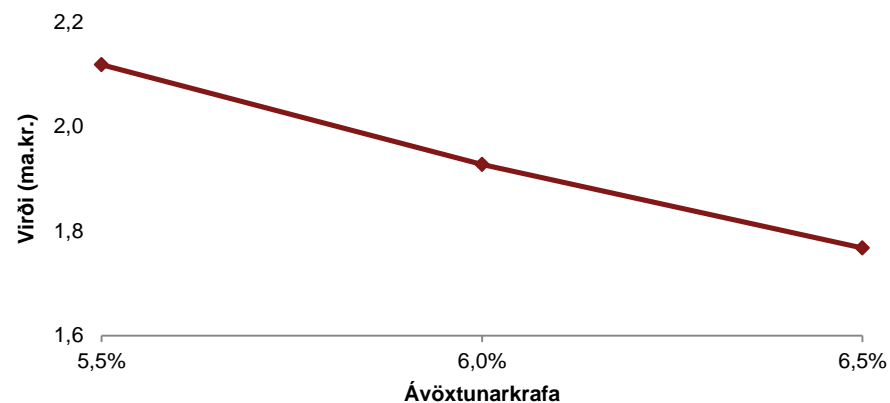
## Næmigreiningar

Næmi virðis fyrir breytingum á ávöxtunarkröfu og eiginfjárlutfalli er nokkuð. Næmigreining á áhrifum eiginfjárlutfalls hér að neðan sýnir að við það að breyta hlutfalli eigin fjár úr 30% (WACC verður 6,32%) í 20% (WACC verður 5,61%) breytist virði safnsins um 250 m.kr.

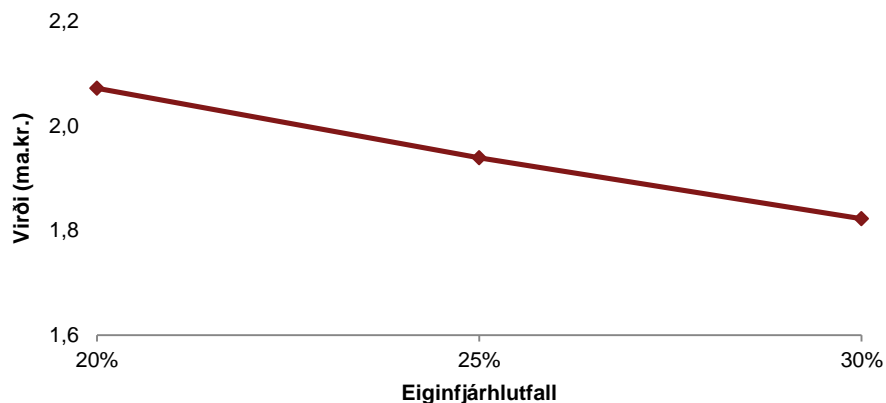
Næmi virðis fyrir breytingu á ávöxtunarkröfu að öðru óbreyttu. Breyting WACC frá 5,47% í 6,47% breytir virði safnsins um 355 m.kr.

Breyting á markaðsleigu úr 10% hækkun í 10% lækkun breytir virði safnsins um 468 m.kr. að öðru óbreyttu.

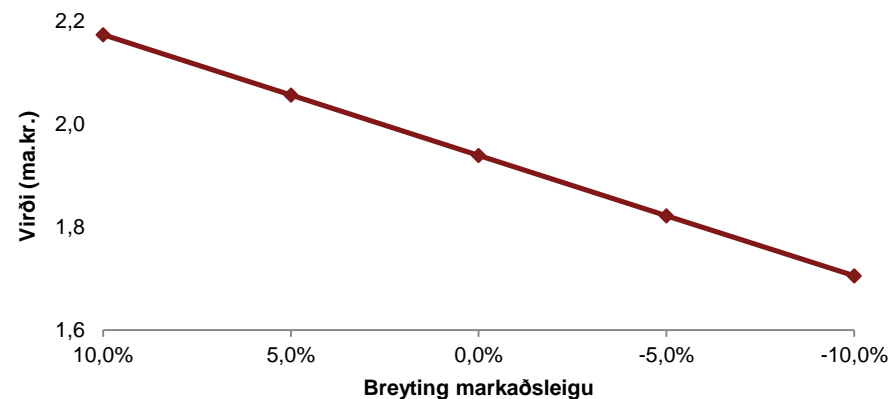
Næmi virðis fyrir breytingu ávöxtunarkröfu



Næmi virðis fyrir +/- 5% breytingu eiginfjárlutfalls



Næmi virðis fyrir +/- 5-10% breytingu markaðsleigu



---

# *Forsendur og aðferðarfræði*

# Forsendur

## Upplýsingar

Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð verðmatsins voru fengin frá Heimavöllum og opinberum aðilum.

Forsendur um fjármagnskostnað og ávöxtunarkröfu byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigugeignir á Íslandi.

## Aðferðafræði

PwC byggir mat sitt á virði fasteigna á núvirtu sjóðstreymislíkani. Sjóðstreymið er nettó leigutekjur, eða leigutekjur að frádregnum kostnaði við rekstur eignar.

## Rekstrartekjur samantekt

Leigusamningar eru samkvæmt stjórnendum í mesta lagi með eins árs uppsagnarfrest en flestir þrjá eða sex mánuði. Leigutekjur eigna byggja á núverandi leigusamningum í upphafi áætlunartímans en áætluð markaðsleiga tekur við í tveimur skrefum, á ári 2 og ári 3 í líkaninu. Ef engar tekjur eru af eign í október 2016 er áætluð markaðsleiga notuð eftir sex mánuði. Vænt markaðsleiga er áætluð af Heimavöllum.

Árlegur áætlaður vöxtur í útreikningum hefst á ári 4, þ.e. þegar markaðsleiga er að fullu komin inní væntar tekjur í líkaninu. Áætlaður vöxtur er mismunandi eftir sveitarfélögum. Fyrir höfuðborgarsvæðið er áætlaður vöxtur 1% á ári, 0,80% á ári á Akureyri og sveitarfélögunum í klukkustundar fjarlægð frá höfuðborginni og 0,70% fyrir önnur sveitarfélög.

## Vannýting

Höfuðborgarsvæðið	3,0%
Vesturland	4,0%
Vestfirðir	10,0%
Norðurland	4,0%
Austurland	8,0%
Suðurland	5,0%
Suðurnes	5,0%

Áætluð árleg vannýting byggir á áætlun frá Heimavöllum. Hún er mismunandi eftir landshlutum og má sjá í töflu hér til hliðar.

Vænt markaðsleiga og vannýting eru áætluð af Heimavöllum.

## Nettó leigutekjur (e. Net Operating Income eða NOI)

Árlegar nettó leigutekjur (NOI) fasteigna eru metnar á eftirfarandi hátt:

- Heildar leigutekjur
- ÷ Áætluð vannýting
- ÷ Fasteignagjöld og tryggingar
- ÷ Viðhald fasteigna
- ÷ Stjórnunarkostnaður
- = Nettó leigutekjur (NOI)

## Rekstrarkostnaður samantekt

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld eru áætluð af Heimavöllum og byggja á fasteignamati 2017 reiknuðu útfrá gildandi gjaldskrá í hverju sveitarfélagi.

Tryggingar, rafmagn og hiti eru áætlaðar af Heimavöllum.

PwC áætlar árlegan stjórnunarkostnað sem 7% af tekjum og árlegt viðhald sem 0,5% af brunabótamati. Allt viðhald vegna fasteigna er gjaldfært.



---

## Forsendur

---

### Vegin ávöxtunarkrafa

Vegin ávöxtunarkrafa er annars vegar eiginfjárfrafa og hins vegar lánsfjárfrafa. Við mat á eiginfjárfrafa er það mat PwC að rétt sé að flokka eignir eftir landshlutum og gefa þeim mismunandi ávöxtunarkrafa.

Höfuðborgarsvæðið – 11% ávöxtunarkrafa eigin fjár

Akureyri, Árborg og Akranes – 12% ávöxtunarkrafa eigin fjár

Önnur svæði en ofangreind innan klukkustundar akstursfjarlægðar frá höfuðborgarsvæði - 12,5% ávöxtunarkrafa eigin fjár

Önnur svæði – 14% ávöxtunarkrafa eigin fjár

Lánsfjárfrafa er sú krafa sem við teljum að eignirnar geti almennt fengið á markaði. Íbúðalánasjóður (ÍLS) lánar leigufélögum til 50 ára á 4,2% vöxtum og við notum það sem lánsfjárfrafa.

Eiginfjárfrafall í veginni ávöxtunarkrafa tekur meðal annars mið af því að ÍLS lánar 80% af markaðsverði eigna en einnig væntu eiginfjárfrafalli félagsins og skráðra fasteignafélaga. Í mati okkar notum við 25% eiginfjárfrafall.

## Aðferðarfræði

### Verðmatslíkan

PwC byggir verðmat sitt á frjálsu sjóðstreymi eigna til framtíðar, núvirtu með ávöxtunarkröfu sem á að endurspeglar áhættu fjárflæðisins.

Sjóðstreymisaðferð byggir á þeim forsendum að virði eigna byggt á væntu fjárflæði eignarinnar til framtíðar. Til að taka tillit til tímavirðis peninga er vænt sjóðsflæði núvirt með ávöxtunarkröfu sem endurspeglar áhættu fjárflæðis eignarinnar.

Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatsmódelisins geta hins vegar tekið breytingum vegna hækkunar leigu eða breytinga á rekstrarkostnaði, s.s. viðhaldi.

Fjöldi ára við mat á fasteigninni er 30 ár og er hrakvirði eignarinnar í lok líftíma hennar lagt við.

Forsendur um fjármagnskostnað lánsfjár og ávöxtunarkröfu eigin fjár byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.

PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eigna og ekki er gert ráð fyrir að skattstofn myndist á líftíma þeirra.

Viðmiðunardagur verðmats er 1. október 2016.

### Veginn fjármagnskostnaður

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar fyrirtækis (e. WACC) er meðalkostnaður fyrirtækisins fyrir það fjármagn sem notað er til rekstrarins. Formúlan fyrir WACC er eftirfarandi:

$$WACC = K_e * \left( \frac{E}{E + D} \right) + K_d * \left( \frac{D}{E + D} \right) (1 - t)$$

þar sem

**E** : Eigið fé

**D** : Lánsfé

**K<sub>e</sub>** : Ávöxtunarkrafa eigin fjár

**K<sub>d</sub>** : Fjármagnskostnaður lánsfjár

**t** : Skattprósenta. PwC tekur ekki tillit til skatta í mati á virði eignarinnar og er t því núll í útreikningum.