

Þjónustusamningur

um hlutverk eftirlitsaðila vegna seljandaláns

Heimstaden ehf., kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík (hér eftir nefnt **útgefandi**),

A/F HEIM slhf., kt. 490321-0120, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt **sjóðurinn**),

og

PricewaterhouseCoopers ehf. (PwC) kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt **eftirlitsaðili**)

gera með sér eftirfarandi þjónustusamning:

1. Bakgrunnur

Sjóðurinn hyggst veita útgefanda seljandalán, samkvæmt samningi um seljandalán dags. 12. júlí 2021, í tengslum við sölu sjóðsins á skuldabréfum útgefnum í skuldabréfaflokknum HEIMA100646 til útgefanda (hér eftir nefnt **seljandalánið**).

Í seljandaláninu er kveðið á um eftirlitsaðila og hlutverk hans. Útgefandi, sjóðurinn og eftirlitsaðili gera nú með sér þjónustusamning til nánari útfærslu á því hlutverki sem nánar er tilgreint í seljandaláninu.

2. Skyldur eftirlitsaðila

Eftirlitsaðili tekur hér með að sér að vinna þau störf eftirlitsaðila sem tilgreind eru í seljandaláninu. Hlutverk eftirlitsaðila nær ekki til annarra hlutverka en lýst er í seljandaláninu. Þannig felur hlutverk eftirlitsaðila ekki í sér framkvæmd áreiðanleikakönnunnar eða endurskoðun. PwC munhaga vinnu í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRS 4400 sem á við um fyrirfram umsamdar aðgerðir.

Við undirritun þjónustusamnings þessa skal eftirlitsaðili fá afrit af seljandalánsins.

3. Þóknun

Útgefandi skal greiða eftirlitsaðila þóknun fyrir að taka að sér það hlutverk sem tilgreint er í seljandaláninu. Skal þóknunin vera árlegt gjald að fjárhæð kr. 600.000 að viðbættum virðisaukaskatti. Hin árlega þóknun nær til eftirfarandi verkliða:

- a) **Regluleg staðfestingarvinna varðandi fjárhagslegt skilyrði sérstakra skilyrða í seljandaláninu:** Að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á fjárhagslegu skilyrði sérstakra skilyrða, þ.e. eiginfjárvöð, eins og það er skilgreint í seljandaláninu. Fjárhagslega skilyrðið skal reiknað af útgefanda á prófunardögum skilyrða seljandalánsins tvisvar sinnum á ári. 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.
- b) **Regluleg staðfestingarvinna varðandi tryggingaskilyrði í seljandaláninu:** Að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á tryggingarskilyrðum, þ.e. veðsetningarhlutfalli og sjóðstreymiskvöð, eins og þau eru skilgreind í seljandaláninu. Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum skilyrða seljandalánsins og skal fara með útreikninga og tímafresti eftir sömu reglum og gilda um fjárhagslega skilyrðið.

Komi til annarrar vinnu en þeirrar sem talin er upp í liðum a) og b) hér að ofan er sú vinna unnin samkvæmt tímagjaldi. Tímagjald þeirrar vinnu skal vera kr. 18.500 að viðbættum virðisaukaskatti.

Hin árlega þóknun og tímavinnutaxtinn skulu bundin vísitölu neysliverðs (miðað við stöðu neysliverðsvísitölu í september 2019. Fasta árlega þóknunin innheimtist í tveimur jöfnum hlutum á

hverju ári, eftir skil niðurstaðna hvoru sinni. Þóknun fyrir aðra vinnu innheimtist í kjölfar skila á niðurstöðum þeirrar vinnu.

Útgefandi (en ekki sjóðurinn) skal greiða þær þóknunir sem eftirlitsaðili á rétt á samkvæmt samningi þessum.

4. Gildistími

Þjónustusamningur þessi er í gildi á líftíma seljandalánsins, nema útgefandi og sjóðurinn óski eftir að skipta um eftirlitsaðila en það krefst sjóðsins og, eftir atvikum, samþykkis 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, í hverjum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og seljandalánið.

5. Annað

Fyrirsagnir í samningi þessum eru eingöngu til skýringar og fela ekki í sér efnisatriði í meginmáli hans.

Rísi mál út af samningi þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi, sem er 2 tölusettar blaðsíður, er gerður í tveimur eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Öllu framanrituðu til staðfestu undirrita aðilar samning þennan.

* * *

Reykjavík, 12. júlí 2021

Samþykkt af hálfu útgefanda:

f.h. Heimstaden ehf.

Samþykkt af hálfu eftirlitsaðila:

f.h. PricewaterhouseCoopers ehf.

Samþykkt af hálfu sjóðsins:

f.h. A/F HEIM slhf.
