

Heimavellir hf.
Lágmúla 7
108 Reykjavík

Lex ehf.
Borgartún 26
105 Reykjavík

21. september 2020

Staðfesting á skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skuldabréfaflokksins HEIMA071225

Vísað er til veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, dags. 12. desember 2018, og samnings við staðfestingaraðila. Hugtök sem skilgreind eru í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, dags. 14. september 2020.

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, verðmat sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á. Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

Fjárhagsleg skilyrði		Skilyrði	Niðurstaða útreiknings	Skilyrði staðist
Lánaþekja:	Hlutfall uppgreiðsluverðmætis útistandandi verðtryggðra kafna gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna.	Aldrei hærri en 70%	66,1%	Já
Vaxtaþekja:	Hreinar leigutekjur veðandlagsins deilt með reiknuðum vöxtum af veðtryggðum kröfum á tólf mánaða tímabili.	Aldrei lægri en 1,5	2,18	Já
Eiginfjárhlutfall útgefanda:	Heildar eigið fé útgefanda á móti heildareignum samstæðu útgefanda.	Skal að lágmarki nema 25%	37,5%	Já
Sérstök skilyrði				
Staðsetning veðsettra eigna:	Útreikningur staðsetningu eigna m.v. virði. Gerð er krafa um að 65% að lágmarki sé á höfuðborgarsvæðinu og þar af sé 25% að lágmarki staðsett í Reykjavík. Utan höfuðborgarsvæðis skal að hámarki vera 35% af virði eignasafns.	25% að lágmarki Reykjavík 65% að lágmarki á höfuðborgarsvæðinu 35% að hámarki utan höfuðborgarsv.	30% Reykjavík 64% hb.svæðið 36% utan hb.svæðis	Nei*

* Skilyrði um staðsetningu veðsettra eigna halda ekki miðað við 30.6.2020 og var því leitað eftir skýringum frá útgefanda. Fjórtán eignum samtals var bætt við hinar veðsettu eignir í janúar og apríl. Þegar þeim var bætt við stóðust, að sögn fulltrúa útgefanda, skilyrðin um staðsetningu veðsettra eigna. Við uppfærslu á verðmati fjárfestingaeigna fyrir 30.6.2020 kom í ljós að verðmæti eignanna hefði breyst með þessum hætti vegna breyttra forsenda, meðal annars vegna áhrifa Covid-19. Útgefandi hefur vegna þessa samþykkt að bæta íbúðum í tveimur fasteignum við hinar veðsettu eignir og verður breytingum þinglýst á næstu dögum. Staðfestingaraðili hefur endurreiknað skilyrðin um staðsetningu veðsettra eigna með nýjum eignum og staðfestir að með þeirri viðbót standast skilyrðin.

Yfirferð staðfestingaraðila á fjárhagslegum- og sérstökum kvöðum samræmist mati útgefanda og skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir því staðfest miðað við dagsetninguna 30.6.2020.