



Heimstaden ehf.  
Hlíðasmára 15  
201 Kópavogi

Lex ehf.  
Borgartún 26  
105 Reykjavík

16. september 2024

## Staðfesting á skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skuldabréfaflokksins HEIMO70826

Vísað er til seljendaláns dags. 12. júlí 2021, og samnings við staðfestingaraðila. Hugtök sem skilgreind eru í seljendaláninu og samningi við staðfestingaraðila skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um fjárhagslegar- og sérstakar kvaðir, dags. 3. apríl 2024.

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%	65,0%	Já
Vaxtaþekja:	Hreinar leigutekjur veðandlagsins deilt með reiknuðum vöxtum af veðtryggðum kröfum á tólf mánaða tímabili.	Aldrei lægri en 1,5	1,99	Já
Eiginfjárhlutfall útgefanda:	Heildar eigið fé útgefanda á móti heildareignum samstæðu útgefanda.	Skal að lágmarki nema 25%	41,6%	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.	27,5% Reykjavík 67,7% hb.svæðið 32,3% utan hb.svæðis	Já*

\*Virði veðsettra eigna á höfuðborgarsvæðinu, fyrir utan Reykjavík, eru 40,3% af heildarvirði veðsetts eignasafns. Það er mjög nálægt þeim mörkum sem eru tilgreind í fjárhagslegum- og sérstökum kvöðum tryggingafyrirkomulagsins en skilyrðið stenst. Við samanburð á öðrum kvöðum kom í ljós að lánaþekja og vaxtaþekja eru það ríflega yfir viðeigandi mörkum að útgefandi gæti tekið veðsettar eignir utan höfuðborgarsvæðisins út úr veðandlaginu uppfyllt þannig skilyrði um staðsetningu eigna, vaxtaþekju og lánaþekju. Ekki er því hægt að segja að skuldabréfaeigendur séu verr settir þó svo skilyrði um staðsetningu eigna sé nálægt því að vera ekki uppfyllt.

**Yfirferð staðfestingaraðila á fjárhagslegum- og sérstökum kvöðum samræmist mati útgefanda og skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir því staðfest miðað við dagsetninguna 30.6.2024.**

# Undirritunarsíða

Örn Valdimarsson