



Ívera ehf.
Hlíðasmára 15
201 Kópavogi

Lex ehf.
Borgartún 26
105 Reykjavík

11. apríl 2025

Staðfesting á skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skuldabréfaflokksins HEIM070826

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. 26. mars 2025.

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 krafna gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna.	Aldrei hærri en 65%	69,7%	Nei*
Vaxtaþekja:	Hreinar leigutekjur veðandlagsins deilt með reiknuðum vöxtum af veðtryggðum kröfum á tólf mánaða tímabili.	Aldrei lægri en 1,5	2,08	Já
Eiginfjárlutfall 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.	30,7% Reykjavík 70,3% hb.svæðið 29,7% utan hb.svæðis	Já

*Hlutfall uppgreiðsluverðmætis útistandandi verðtryggðra krafna gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna á samkvæmt viðauka dags. 17. apríl 2024 við samning við staðfestingaraðila ekki vera umfram 65% en frá og með prófunardegi 30. júní 2025 ekki umfram 60%. Við yfirferð okkar kom í ljós brot á þessu fjárhagslega skilyrði. Í dag hafa 6 fasteignir (32 fastanúmer) verið veðsettar samkvæmt tryggingarbréfum og uppfyllir útgefandi í dag öll skilyrði að öllu öðru óbreyttu og er lánaþekja 64,8% eftir þessar breytingar.

Yfirferð staðfestingaraðila á fjárhagslegum- og sérstökum kvöðum samræmist mati útgefanda og skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir því staðfest miðað við dagsetninguna 31.12.2024.

Örn Valdimarsson