



Ípaka fasteignir ehf.

Útgefandalýsing

9. ágúst 2022

Umsjónaraðili með gerð lýsingar

Íslandsbanki hf.



# Efnisyfirlit

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Áhættupættir.....  | 2  |
| 1.1.   | ALMENNT EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI OG YTRI ÞÆTTIR.....               | 2  |
| 1.2.   | ÁHÆTTA TENGD FASTEIGNAMARKAÐNUM.....                                 | 3  |
| 1.2.1. | Mótaðilaáhætta.....  | 3  |
| 1.2.2. | Útleiguáhætta.....   | 4  |
| 1.2.3. | Opinber gjöld og lóðarleiga.....                                     | 4  |
| 1.2.4. | Viðhalds- og rekstrarkostnaður.....                                  | 4  |
| 1.3.   | REKSTRARÁHÆTTA Í ÞÖKU.....   | 4  |
| 1.3.1. | Fjárfestingar.....   | 4  |
| 1.3.2. | Mat á fasteignum.....  | 5  |
| 1.3.3. | Sala eigna.....  | 5  |
| 1.3.4. | Orðsporsáhætta.....  | 6  |
| 1.4.   | FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA.....  | 6  |
| 1.4.1. | Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokkanna.....                       | 6  |
| 1.4.2. | Vaxta- og fjármögnunaráhætta.....                                    | 6  |
| 1.4.3. | Verðbólguáhætta.....   | 6  |
| 1.4.4. | Gjaldmiðlaáhætta.....  | 7  |
| 1.4.5. | Lausafjárahætta.....   | 7  |
| 1.4.6. | Mótaðila- og útlánaáhætta.....                                       | 7  |
| 1.5.   | LAGALEG ÁHÆTTA.....  | 8  |
| 1.5.1. | Gildandi lög og reglugerðir.....                                     | 8  |
| 1.5.2. | Verðbréfalöggjöf.....  | 8  |
| 1.5.3. | Dóms- og gerðardómsmál.....  | 8  |
| 1.5.4. | Samningsáhætta og mikilvægir samningar.....                          | 10 |
| 1.6.   | SKATTALEG ÁHÆTTA.....  | 10 |
| 2.     | Upplýsingar um útgefandann.....                                      | 12 |
| 2.1.   | ÚTGEFANDI.....   | 12 |
| 2.1.1. | Saga og þróun.....   | 12 |
| 2.1.2. | Hlutafé og stærsti hluthafi.....                                     | 12 |
| 2.2.   | STARFSEMI ÚTGEFANDA.....   | 12 |
| 2.2.1. | Eignasafn Íþöku.....   | 13 |
| 2.3.   | STJÓRN OG STJÓRNENDUR Í ÞÖKU.....                                    | 14 |
| 2.4.   | HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....                                   | 15 |
| 3.     | Aðrar upplýsingar.....   | 17 |
| 3.1.   | FJÁRHAGS- OG VIÐSKIPTASTAÐA ÚTGEFANDA.....                           | 17 |
| 3.2.   | SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN.....                                    | 17 |
| 3.3.   | SKJÖL TIL SÝNIS.....   | 18 |
| 4.     | Tilkynning til fjárfesta.....  | 19 |
| 4.1.   | UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA.....   | 20 |
| 4.2.   | ENDURSKOÐENDUR ÚTGEFANDA.....  | 20 |
| 4.3.   | UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA.....                                    | 20 |
| 4.4.   | STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEDLABANKA ÍSLANDS.....       | 20 |
| 4.5.   | YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA ÚTGEFANDALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA..... | 21 |

# 1. Áhættuþættir

Þessi útgefendalýsing Íþöku fasteigna ehf., kt. 450613-2580, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík (hér eftir ýmist nefnt „Íþaka“, „félagið“ eða „útgefandinn“), er dagsett 9. ágúst 2022 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins ITHAKA 291128 og ITHAKA 070627 (hér eftir ýmist nefnt „skuldabréfin“ „skuldabréfaflokkarnir“ eða „flokkarnir“) til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“).

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættu sem Íþöku er kunnugt um og telur skipta máli og eiga sérstaklega við um útgefanda og þá atvinnugrein sem félagið starfar innan.

Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafli 1 *Áhættuþættir* í útgefendalýsingu þessari tæmandi lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokknum ITHAKA 291128 og ITHAKA 070627 við útgáfu á þessari útgefendalýsingu.

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um er leitast við að telja fyrst upp alvarlegustu áhættuþættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og líkanna á að þeir raungerist. Afmörkun getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að gera grein fyrir þekktum áhættuþáttum sem hafa áhrif á útgefandann svo meta megi áhættuna af skuldabréfum útgefnum af útgefanda.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast því ekki til áhættu.

Fjárfesting í skuldabréfum Íþöku felur í sér áhættu. Virði skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar. Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem ræddir eru í útgefendalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Utan þeirra þátta sem getið er í útgefendalýsingu þessari er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissuþætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Íþöku.

## 1.1. Almenn efnahagssumhverfi á Íslandi og ytri þættir

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Íþöku og þar með á félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og þar með leiguverð og útleiguhlutföll leigufélaga á borð við Íþöku. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á leigutekjur og skuldir félagsins sem að hluta til eru í erlendum gjaldmiðlum auk verðbólgu. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Fasteignagjöld eru stór útgjaldaliður í rekstri fasteignafélaga. Því hefur þróun fasteignamats atvinnuhúsnæðis, sem undanfarin ár hefur að mestu leyti verið til hækkunar svo og álagningarhlutföll fasteignagjalda sveitarfélaga, einkum Reykjavíkurborgar hvað Íþöku varðar, mikil áhrif á rekstrarafkomu Íþöku. Þá er félagið með hluta af leigusamningum sínum í erlendri mynt og hefur því gengi krónu bein áhrif á rekstur, sjóðstreymi og efnahag félagsins. Á samsvarandi hátt eru leigusamningar félagsins almennt tengdir vísitölu og hækka í takti við verðlag. Verðbólga, og

væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna.

Rekstur Íþöku hefur orðið fyrir neikvæðum áhrifum vegna kórónuveiru heimsfaraldursins (hér eftir nefnt „COVID-19“). Útbreiðsla COVID-19 hefur haft í för með sér röskun á starfsemi félagsins og leigutaka þess sem og almenn efnahagsleg áhrif svo sem niðursveiflu í hagkerfinu og aukið atvinnuleysi. Áhrif COVID-19 á rekstur Íþöku hafa verið lakari innheimtur, niðurfærsla á viðskiptakröfum og meiri óvissa um framtíð ýmissa leigutaka félagsins. Félagið nýtti sér vegna þessarar óvissu frestanir og dreifingu á greiðslum fasteignagjalda sem og úrræði bankastofnana um frestun á greiðslu vaxta og afborgana af lánnum. Þær frestanir sem notast var við voru aðeins tímabundnar og félagið hefur greitt bæði vexti og afborganir af öllum lánnum sínum frá og með október 2021. Ófyrirséðir atburðir svo sem farsóttir og stríð geta haft ýmiskonar áhrif en félagið hefur upplifað að verð á byggingarefni til fasteigna hefur hækkað og röskun orðið á aðfangakeðjum vegna COVID-19 sem og vegna stríðsástands í Úkraínu.

Nú hefur skapast betri sýn á raunveruleg áhrif COVID-19 á félagið en óvissa er varðandi endanleg áhrif á einn leigutaka en þar biður ágreiningsmál úrlausnar dómsstóla, sjá frekari umfjöllun í kafla 1.5.3 *Dóms- og gerðardómsmál*. Samið var við aðra leigutaka sem voru í greiðsluvanda. Stjórn og stjórnendur telja leigutaka félagsins almennt með nægan fjárhagslegan styrkleika og að ekki sé vafi um rekstrarhæfi vegna þessa. Félagið hefur lagt áherslu á aðgerðir sem hafa beinst að öryggi og velferð leigutaka ásamt fjárhagslegum þáttum og aðgerðum til að tryggja lausafjárstöðu. Það er mat stjórnenda að enn sé óvissa um endanleg áhrif COVID-19 á félagið.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Íþöku.

## 1.2. Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

### 1.2.1. Mótaðilaáhætta

Leigutakar Íþöku geta lent í vanskilum með samningsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru helsta tekjulind félagsins og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins, sem og greiðslu fjármagnskostnaðar og fjárfestinga. Standi mótaðili ekki við skuldbindingar sínar gagnvart Íþöku getur það haft áhrif á getu félagsins til að greiða af vaxtaberandi lánnum sínum, þ.m.t. skuldabréfunum. Félagið hefur á að skipa fjölbreyttum hópi leigutaka. Vegna óvissuáhrifa COVID-19 hefur mótaðilaáhætta Íþöku aukist enda eru leigutakar hjá Íþöku meðal annars í ferðaþjónustu (veitingarekstri) og hótelfaraldursmi. Staða leigutaka hefur almennt batnað eftir því sem liðið hefur á faraldurinn þrátt fyrir ný afbrigði veirunnar.

Í lok árs 2021 stóðu 10 stærstu leigutakar félagsins undir 77,3% af heildarleigutekjum þess og stærsti einstaki leigutakinn um 31%. Félagið er með góða dreifingu leigutekna en yfir 72 aðilar greiddu leigu á árinu 2021. Gróf skipting leigutekna var eftirfarandi:

| Tegund leigutaka  | Hlutfall tekna | Fjöldi leigutaka |
|---|----------------|------------------|
| Opinberir aðilar, bankar og skráð fyrirtæki í Kauphöll að meðtöldum tengdum félögum | 52%            | 10               |
| Stór fyrirtæki og tengd félög   | 26%            | 5                |
| Önnur fyrirtæki   | 22%            | 57               |

## 1.2.2. Útleiguáhætta

Takist Íþöku ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með mögulega getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu félagsins.

Tekjuveginn meðalleigutími fasteigna í heildareignasafni Íþöku var 9,3 ár m.v. 31. desember 2021. Það er markmið félagsins að eiga fasteignir á höfuðborgarsvæðinu þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Íþöku í framtíðinni.

## 1.2.3. Opinber gjöld og lóðarleiga

Íþaka greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Fasteignaskattur er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og lóðarleiga ákveðið hlutfall lóðarmats og geta tekið breytingum árlega. Vatnsgjald og fráveitugjald er reiknað á atvinnuhúsnæði í Reykjavík samkvæmt gjaldskrá Veitna, og eru einkum háð stærð eigna og geta tekið árlegum breytingum. Lögboðnar tryggingar reiknast almennt af brunabótamati fasteignar. Hækkun fasteignamats og brunabótamats fasteigna og þar með þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga, getur haft áhrif á fjárhagslega afkomu og gjaldfærni félagsins.

## 1.2.4. Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Íþaka leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi fasteigna sé vel sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi þeirra haldi sér. Félagið gerir áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar árlega. Ef slíkar áætlanir standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að greiða af skuldabréfunum.

## 1.3. Rekstraráhætta Íþöku

Áhætta tengd rekstri Íþöku er skilgreind sem sú sértæka rekstraráhætta félagsins sem tengist öðrum þáttum en almennu efnahagsástandi og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt. Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu sinni með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsfólk þjálfað, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 1.3.1. Fjárfestingar

Félagið fjárfestir í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum og hefur félagið einkum horft til eigna á svæðum í pósthúsnúmerum 105 og 110. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins. T.a.m. seldi félagið á árinu 2021 hlutdeild sína í eigninni Borgartúni 30 og fjárfesti í atvinnuhúsnæði á jarðhæð í Bríetartúni 11. Nánar er fjallað um skilyrði sölu eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokka í kafla 1.3.3. *Sala eigna* í útgefandalýsingu þessari.

Íþaka hefur hagað fjárfestingum þannig að fjárfesta aðallega á eftirsóttum svæðum, þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigutekna haldi sér. Fjárfestingarstefna félagsins vegna eigna í veðandlagi skal vera:

- a. Atvinnuhúsnæði á Íslandi
- b. Allt veðandlagið skal vera á höfuðborgarsvæðinu
- c. Að lágmarki 50% af virði veðandlagsins skal vera í Reykjavík eða á miðsvæði Kópavogs<sup>1</sup>, og vestan Suðurlandsvegur

Þá skal skuldsetning veðandlagsins aldrei vera hærri en 70% af bókfærðu virði þess<sup>2</sup>. Loks skulu leigutakar vera einstaklingar í atvinnurekstri, félög eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torvelað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð. Slíkt gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins. Félagið getur ekki ábyrgst að arðbærir fjárfestingarkostir standi því til boða í framtíðinni.

### 1.3.2. Mat á fasteignum

Fasteignir Íþöku eru færðar til bókar sem fjárfestingareignir. Frá 1. janúar 2021 gerir Íþaka ársreikninga og árshlutauppgjör í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Áður voru ársreikningar félagsins gerðir í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga.

Mat á gangvirði fjárfestingaeigna Íþöku er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingaeignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náinni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins. Á móti áætluðum tekjum eignanna er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn.

Raunverulegt virði kann að vera frábrugðið þessu mati og matið er næmt fyrir breytingum á forsendum sem og ávöxtunarkröfu. Virði fasteigna tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landsvæðis.

Bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokkanna var 26.168 m.kr., fasteignamat 16.926 m.kr. og brunabótamatið 12.764 m.kr. m.v. 31. desember 2021. Útgefin skuldabréf<sup>3</sup> sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 66% m.v. sömu dagsetningu.

### 1.3.3. Sala eigna

Starfsemi Íþöku er rekstur fasteigna, þ.m.t. kaup þeirra og sala. Um sölu eigna félagsins fer samkvæmt ákvörðunum stjórnar félagsins og stjórnenda og er sala þeirra ekki háð neinum sérstökum utanaðkomandi skilyrðum öðrum en þeim sem leiðir af hugsanlegri veðsetningu þeirra og skilmálum tengdra skuldaskjala. Þannig getur útgefandi ekki gert breytingar á veðandlagi skuldabréfaflokkanna nema tryggingarskilyrði skuldabréfaflokkanna og fjárfestingarstefna félagsins haldist uppfyllt enda sé það staðfest af eftirlitsaðila skuldabréfanna sem er Ernst og Young ehf. Sjá nánar um hlutverk eftirlitsaðila í kafla 2.3.2 *Skilmálar skuldabréfsins* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettum 9. ágúst

<sup>1</sup> Með miðsvæði Kópavogs er átt við skipulagt atvinnuhúsnæði sem er innan við 2 km frá Smáralind í Loftlínu.

<sup>2</sup> Hlutfall nettó veðskulda veðandlagsins deilt með bókfærðu virði veðandlagsins á hverjum prófunardegi.

<sup>3</sup> Hér er átt við samanlagðar eftirstöðvar allra skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu, m.v. 31.12.2021.

2022. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skilyrði sem gilda um sölu fasteigna í veðandlagi skuldabréfaflokkanna en þau er m.a. að finna í verðbréfalýsingum félagsins.

#### 1.3.4. Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta er hættan á að félagið verði fyrir tekjumissi vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Slík neikvæð umfjöllun getur til dæmis komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða tengdur aðili þess er sakaður um eða dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins verður fyrir tjóni vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur félagsins.

### 1.4. Fjárhagsleg áhætta

Félagið stýrir fjármagni sínu þannig að félagið viðhaldi rekstrarhæfi sínu á sama tíma og það hámarkar arðsemi hagaðila með sem bestu jafnvægi á milli skulda og eigin fjár.

Stjórnendur fylgjast með og greina fjárhagslegar áhættur í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins. Eftirfarandi áhættur hafa verið greindar vegna fjármálagerninga.

#### 1.4.1. Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokkanna

Skuldabréfaflokkar félagsins bera fjárhagsleg skilyrði sem útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta og taka þeir mið af rekstri og efnahag Íþöku. Nánar er fjallað um skilmála skuldabréfaflokkanna í kafla 2.3.3. *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins ITHAKA 291128* og 2.3.3. *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins ITHAKA 070627* í verðbréfalýsingum félagsins dagsettum 9. ágúst 2022.

Komi til þess að félagið standist ekki framangreind fjárhagsleg skilyrði og takist ekki að bæta úr innan tilskilins frests er eigendum skuldabréfanna heimilt að fella allar eftirstöðvar í gjalddaga í samræmi við ákvæði skuldabréfanna um gjaldfellingu.

#### 1.4.2. Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Íþaka ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Vaxtaáhætta er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðstreymi fjármálagerninga muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaáhætta myndast þar sem langtímaskuldir félagsins bera fasta og breytilega vexti. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat eigna og skulda. Íþaka getur ekki ábyrgst að lánsfé á sambærilegum kjörum og félaginu bjóðast nú muni standa því til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst fyrirvaralaust 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 Íþöku. Áhættunni er stjórnað með eftirliti með vaxtaþróun og viðeigandi blöndu af lánnum með föstum og breytilegum vöxtum.

Árið 2021 hefði 5% hækkun vaxta lækkað afkomu félagsins um 292 m.kr. m.v. stöðu eigna og skulda á reikningsskiladegi. Næmnigreiningin tekur til þeirra vaxtaberandi eigna og skulda sem bera breytilega vexti og miðast hún við að allar aðrar breytur en þær sem hér eru til skoðunar séu fastar. Næmnigreiningin tekur tillit til skattaáhrifa og endurspeglar því þau áhrif sem koma fram í rekstrarreikningi og eigin fé. Hækki vextir hefur það neikvæð áhrif á afkomu og eigið fé, en lækki vextir hefur það öfug áhrif.

#### 1.4.3. Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er áhættan sem stafar af því að breytingar á vísitölu neysluverðs hafa áhrif á bókfærða stöðu verðtryggðra skulda félagsins auk mats á virði eigna sem og tekjur félagsins. Einnig

hefur verðbólga og væntingar þar um áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga, þ.m.t. óverðtryggða vexti. M.v. þann 31. desember 2021 eru 63,9% vaxtaberandi skulda Íþöku verðtryggðar.

Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað, ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Íþöku. Stærsti hluti leigusamninga félagsins er verðtryggður, ýmist með vísitölu neysliverðs eða byggingarvísitölu. Ekki er þó sjálfgefið að endanlegar heildartekjur félagsins endurspegli slíka skilmála vegna tapsáhættu sem tengd er einstökum leigutökum eða vegna þess að ekki er hægt að ábyrgjast að markaðsleiga fylgi verðbólguþróun að öllu leyti við endurnýjun.

Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu félagsins fyrir tekjuskatt sem nemur 118 m.kr. árið 2021 fyrir tilstilli verðtryggðra skulda. Sömu áhrif væru af verðhjöðnun til hækkunar á afkomu. Næmnigreiningin tekur ekki tillit til verðtryggða leigusamninga og miðast við að allar aðrar breytur en vísitölutenging lána séu fastar.

#### 1.4.4. Gjaldmiðlaáhætta

Félagið býr við gjaldmiðlaáhættu þar sem hluti af fjáreignum og fjárskuldum félagsins er í erlendum gjaldmiðli og ber félagið áhættu vegna breytinga á gengi viðkomandi gjaldmiðla gagnvart íslensku krónunni. Sveiflur á gengi erlendra gjaldmiðla geta haft áhrif á fjármagnskostnað og afkomu félagsins. Félagið hefur gert hluta leigusamninga í erlendum myntum og reynir að lágmarka gjaldmiðlaáhættu í sjóðstreymi sínu í gegnum eftirlit með gengisþróun og með viðeigandi samsetningu fjáreigna og fjárskulda í helstu viðskiptamyntum. Í því sambandi ber að nefna að hluti vaxtaberandi skulda félagsins er í evrum („EUR“) og bandaríkjadólar („USD“). Þann 31. desember 2021 námu bankainnistæður í erlendri mynt 28,4 m.kr. og langtímaskuldir í erlendri mynt námu 1.785 m.kr. Um 6,6% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins eru í EUR og 3,2% í USD.

Árið 2021 hefði 5% hækkun á gengi íslensku krónunnar gagnvart viðkomandi myntum lækkað afkomu félagsins um 88 m.kr. og 10% hækkun um 176 m.kr. m.v. stöðu eigna og skulda í viðkomandi mynt á reikningsskiladegi. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur séu fastar. Næmnigreiningin nær til þeirra gjaldmiðla sem félagið er útsettast fyrir. Greiningin tekur ekki tillit til skattaáhrifa. Áhrif á afkomu og eigið fé eru þau sömu þar sem matsbreyting undirliggjandi fjármálagerninga í erlendri mynt er ekki í neinum tilvikum færð beint á eigið fé. Lækkun á gengi krónunnar hefði haft sömu áhrif nema í gagnstæða átt.

#### 1.4.5. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddögum. Félagið fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á félagið. Þann 31.12.2021 eru 791 m.kr. af skuldum félagsins til greiðslu innan árs, 690 m.kr. til greiðslu árið 2023 og 17.174 m.kr. til greiðslu árið 2024 og síðar. Gjalddagagreiningin inniheldur ónúvirtar greiðslur af höfuðstól ásamt væntum vaxtagreiðslum.

#### 1.4.6. Mótaðila- og útlánaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi Íþöku ef mótaðilar að samningum félagsins geta ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða ef tryggingar leigutaka félagsins nægja ekki til að mæta greiðslum sem leigutökum ber að inna af hendi til Íþöku. Mótaðilaáhætta Íþöku er einkum vegna viðskiptakrafna og annarra langtímakrafna sem eru vegna óinnheimtrar leigu. Í lok árs 2021 skiptust viðskiptakröfur á fáa aðila og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn námu 97% af heildarviðskiptakröfum og öll upphæð annarra langtímakrafna er á sama aðilann. Ágreiningur er um viðskiptakröfuna á stærsta einstaka



viðskiptamanninn og bent er á kafla 1.5.3 *Dóms og gerðardómsmál* í útgefandalýsingu þessari fyrir frekari umfjöllun. Ekki er færð niðurfærsla vegna annarra skammtímakrafna þar sem um er að ræða lágar fjárhæðir og áhrif þess að færa vænt útlánatap eru talin óveruleg.

Stjórnendur fylgjast reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhættu og tilfallandi ábyrgðum fyrir réttum efndum samninga til að lágmarka þá áhættu. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta félagsins vegna fjáreigna er bókfært virði langtímakrafna, viðskiptakrafna sem og annarra skammtímakrafna og handbærs fjár, sem var 974 m.kr. miðað við árslok 2021.

## 1.5. Lagaleg áhætta

### 1.5.1. Gildandi lög og reglugerðir

Íþaka byggir 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. 138/1994 um einkahlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Í rekstri sínum ber Íþaka að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005. Þá eru ársreikningar félagsins frá og með ársreikningi 2021 útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir nefnt „International Financial Reporting Standard“, „IFRS“).

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu. Íþaka getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvæðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götummyndar og vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum, þar sem Íþaka á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar og þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra.

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

### 1.5.2. Verðbréfalöggjöf

Skuldabréfaflokkarnir IHTAKA 291128 og ITHAKA 070627 munu verða teknir til viðskipta á skipulegum markaði og því ber félaginu að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðir settar á grundvelli laganna.

### 1.5.3. Dóms- og gerðardómsmál

Íþaka kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigutaka, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði félaginu óhagfelldar.

Einn leigutaki félagsins stöðvaði starfsemi sína tímabundið í mars 2020 og greiddi ekki að fullu umsamda leigu frá þeim tíma og til og með september 2021. Félagið krafist greiðslu út úr bankaábyrgð leigutaka og greiðslu á innstæðu á veðsettum reikningi fyrir gjaldfallinni leigu, en Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu lagði lögban á útgreiðslu bankaábyrgðar og útgreiðslu af veðsettum bankareikningi, að kröfu leigutakans, þann 23. júní 2020. Leigutakinn þingfesti réttarstefnu til staðfestingar á lögbaninu þar sem einnig var gerð krafa um að leigusamningi aðila yrði tímabundið vikið til hliðar út frá ógildingarreglum samningaréttar á tímabilinu frá og með apríl 2020 til og með mars 2021. Málið var þingfest 2. september 2020. Dómur var upphaflega kveðinn upp í héraðsdómi þann 16. mars 2021, en í niðurstöðu dómsins var komist að þeirri niðurstöðu að hafna því að staðfesta lögban og jafnframt að vikja leigusamningi aðila tímabundið til hliðar, á framangreindu tímabili, á þann hátt að leigutaki skyldi greiða sóknaraðila helmings leigu. Leyfi var veitt frá Hæstarétti til að áfrýja málinu fram hjá Landsrétti beint til Hæstaréttar. Ekki reyndi á lögbansspátt málsins fyrir Hæstarétti þar sem leigutaki undi niðurstöðu héraðsdóms í lögbansspætti málsins. Með dómi Hæstaréttar nr. 19/2021 var dómur héraðsdóms Reykjaness ómerktur þar sem ekki hafði verið leyst úr sakarefninu að öllu leyti og var málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju. Málið var flutt að nýju fyrir héraðsdómi Reykjaness og þann 16. mars 2022 var kveðinn upp nýr dómur þar sem leigusamningi aðila var aftur vikið til hliðar en nú á þann hátt að leigutaka var gert að greiða 2/3 af vangreiddri leigu á tímabilinu frá apríl 2020 til og með mars 2021. Þar sem lögbansspætti málsins var ekki áfrýjað af hálfu leigutaka var greitt út úr bankaábyrgðinni og af veðsetta reikningnum til félagsins.

Búið er að áfrýja síðari dómi héraðsdóms til Landsréttar. Biður hann þar aðalmeðferðar og endanlegrar úrlausnar réttarins. Félagið hefur tekið tillit til dómsniðurstöðunnar í varúðarniðurfærslu á útistandandi kröfum en ólíklegt er að niðurstaða málsins muni hafa áhrif á getu félagsins til að standa við samningsskuldbindingar sínar. Félagið reyndi án árangurs að ná samkomulagi við leigutakann um eftirstöðvar leigufjárhæðar en í stað þess að leita samninga við félagið óskaði leigutaki eftir greiðsluskjóli eftir lögum nr. 57/2020, um tímabundnar heimildir til fjárhagslegrar endurskipulagningar og fékk heimild til greiðsluskjóls þann 31. mars 2021. .

Degi síðar þann 1. apríl 2021 framleigði leigutaki fasteignina í gegnum móðurfélag sitt til Sjúkratrygginga Íslands, þrátt fyrir að framleiga fasteignarinnar væri óheimil nema með samþykki félagsins. Því til viðbótar greiddi leigutaki einungis hálfu húsaleigu en neitaði jafnframt að upplýsa félagið um hvaða tekjur það hefði af útleigunni. Jafnframt mótmælti leigutaki kröfu félagsins til Sjúkratrygginga Íslands um að afhenda leigusamninginn. Sjúkratryggingar Íslands neituðu að afhenda félaginu afrit af leigusamningi þess um fasteignina, sem félagið kærði til úrskurðarnefndar um upplýsingamál. Með úrkurði þann 31. mars 2022 féllst úrskurðarnefnd á kröfu félagsins um afhendingu leigusamningsins. Leigusamningurinn bar það með sér að tekjur leigutaka og/eða móðurfélags þess af útleigu fasteigninnar og veitingasölu hafi verið hærri en útgefnið leigureikningar og því voru að mati félagsins ekki forsendur til þess að leigutaki greiddi einungis helmings húsaleigu.

Greiðsluskjólið leið undir lok þann 18. desember 2021 og í framhaldinu var ákveðið að fara fram á gjaldprot leigutakans m.a. vegna ráðstafana sem framkvæmdar voru í rekstri leigutaka á árinu 2020 og á meðan félagið var í greiðsluskjóli og vegna þess að leigutaki hafði einungis greitt helmings húsaleigu á tímabilinu frá apríl 2021 til og með september 2021 og var ófánlegur til að greiða skuld vegna þess tímabils. Við fyrirtöku á málinu í héraðsdómi var mætt af hálfu leigutaka og lögð fram trygging móðurfélags þess fyrir heildarkröfunni, þ.e.a.s. í samræmi fjárhæð hennar að gengnum endanlegum dómi. Héraðsdómur úrskurðaði í málinu þann 22. mars 2022 og var niðurstaða héraðsdóms að hafna gjaldprotabeidninni þar sem dómstóllinn taldi að ekki væri skýr gjaldprotahæimild til staðar. Sú niðurstaða var kærð til Landsréttar sem staðfesti niðurstöðu héraðsdóms um að hafna kröfu um gjaldprotaskipti en þó á öðrum forsendum þ.e. að trygging móðurfélagsins væri metin fullnægjandi til að tryggja kröfu félagsins á hendur leigutaka.

Dann 30. júní 2022 þingfesti félagið mál á hendur umræddum leigutaka vegna vangreiddrar húsaleigu á tímabilinu frá apríl 2021 til og með september 2021. Þann 21. júlí 2022 greiddi leigutakinn vangreidda húsaleigu, á umræddu tímabili, ásamt dráttarvöxtum og kostnaði með fyrirvara um endurkröfu telji leigutakinn tilefni til að loknum málaferlum í Landsréttarmáli aðila.

Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar er útgefandi ekki aðili að neinum öðrum stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess að öðru leyti en getið er hérað ofan. Þá er útgefanda ekki kunnugt um að önnur ný mál séu í farvatninu.

#### 1.5.4. Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Lánssamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér áhættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann. Það sama á við um aðrar fjárfestingar útgefanda. Samkvæmt bestu vitund stjórnar félagsins er þó enginn slíkur ágreiningur til staðar annað en sem upplýst hefur verið um í útgefandalýsingu þessari.

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellinguna lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reynist óhagstæð eða ómöguleg.

Engir mikilvægir samningar utan venjulegri starfsemi félagsins er til að dreifa.

## 1.6. Skattaleg áhætta

Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á Íþöku og þá sem fjárfesta í skuldabréfum félagsins. Slíkar breytingar gætu dregið úr arðsemi félagsins. 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. Skattskyldar tekjur Íþöku af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

Komi til þess að Íþaka selji fasteign með söluhagnaði 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.

#### *Frjáls og sérstök skráning*

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Skv. reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar og á hún aðeins við þegar húsnæði hefur ekki verið tekið í notkun. Af

þeim fasteignum sem mynda veðandlag skuldabréfanna eru um 88,15 % skráð frjálsri skráningu og rúmlega 11,5% eru skráð frjálsri skráningu að hluta. Aðrar eignir veðandlagsins bera enga virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum í eigu Íþöku þann 31. desember 2021 námu 2.384 m.kr.

Sökum þess að félagið er með meirihluta af eignum sínum í frjálsri skráningu þá er félagið með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að kvöð um leiðréttingarskyldu komi ekki til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formaskilyrði frjálsrar skráningar séu uppfyllt og að við sölu á húsnæði, sem hvílir leiðréttingarskylda á, séu kaupendur bærir til yfirtöku kvaðarinnar. Leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað, en ef og aðeins ef búið er að greiða útskatt af leigu viðkomandi fasteigna fyrir að lágmarki þann innskatt sem tekinn var inn. Sú sviðsmynd er því almennt til staðar að virðisaukaskattskvöð komi til greiðslu eftir fyrningartíma ef tekjur af eign hafa ekki verið nægar á fyrningartímanum.

Stærstur hluti eigna Íþöku eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við IAS 40. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna. Í tilfalli félagsins er bókfært virði fjárfestingareigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skattalegum söluhagnaði sem félli til meðal annars við sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu virði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

## 2. Upplýsingar um útgefandann

### 2.1. Útgefandi

Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda skuldabréfanna er Ípaka fasteignir ehf., kt. 450613-2580 (ýmist nefnt „Ípaka“, „Ípaka fasteignafélag“, „útgefandi“ eða „félagið“). Lögheimili útgefanda og skrifstofa eru að Lynghálslí 4, 110 Reykjavík, sími 595 7800. Vefsíða útgefanda er [www.ithaka.is](http://www.ithaka.is)<sup>4</sup>. LEI auðkenni Ípöku er 636700JUFL9E1XND6C97.

Ípaka fasteignir var stofnað sem einkahlutafélag þann 3. júní 2013 og samkvæmt 3. gr. samþykka útgefanda, dagsettum 26. apríl 2022, er tilgangur félagsins kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár ásamt lánastarfsemi tengd rekstrinum og annar skyldur rekstur. Starfsemi útgefanda lýtur lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Skráningarstaður útgefanda er Reykjavík, Íslandi.

Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en 23. gr. gildandi samþykka hans dagsettum 26. apríl 2022 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu.

#### 2.1.1. Saga og þróun

Ípaka fasteignir ehf. er fasteignafélag sem leigir út fasteignir til atvinnurekstrar. Frá stofnun árið 2013 hefur félagið vaxið með áherslu á fjárfestingar í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarinnar. Á árinu 2019 sameinuðust Höfðavík ehf., Grjótháls ehf. og Holtasel ehf. Ípöku fasteignum ehf. Ennfremur var félögunum Lóupingi ehf. og BE eignum ehf. skipt þann 1. janúar árið 2019 og rann sú skipting einnig inni Ípöku fasteignir ehf.

#### 2.1.2. Hlutfé og stærsti hluthafi

Heildarhlutfé Ípöku er samkvæmt samþykktum félagsins kr. 815.086.299 – að nafnverði. Nafnverð hvers hlutar er ein króna. Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytingar á samþykktum þess. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í eigin flokkum í samræmi við hlutfjáreign sína. Hluthafafundur getur einn ákveðið lækkan hlutfjár.

Ípaka ehf. kt. 600318-2410, Lynghálslí 4, 110 Reykjavík er eini hluthafi félagsins og er því móðurfélag þess en Mókollur ehf., kt. 540406-2080, Stórhöfða 34-40, 110 Reykjavík er 100% hluthafi Ípöku ehf. og er því Ípaka fasteignir ehf. hluti af samstæðu Mókolls. Pétur Guðmundsson, kt. 240162-4749 er 100% eigandi Mókolls ehf. Ípaka er ekki háð öðrum aðilum innan samstæðunnar.

Útgefanda er ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir útgefanda.

## 2.2. Starfsemi útgefanda

Útgefandi starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið rekur og leigir út atvinnuhúsnæði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja. Félagið fjárfestir einkum í atvinnuhúsnæði á skilgreindum viðskiptakjörnum á höfuðborgarsvæðinu.

Það er stefna félagsins að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægur ákvörðunarþáttur leiguverðs til framtíðar. Leigutakar Ípöku eru margs konar og stunda ýmiss konar rekstur enda býður félagið fjölbreytt úrval fasteigna

---

<sup>4</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar sé inn með tilvísun

sem þjónað getur breiðum hópi viðskiptamanna. Félagið leggur að auki mikla áherslu á gott viðhald fasteigna sinna til að varðveita sem best ástand þeirra og verðgildi.

Helstu flokkar atvinnuhúsnæðis sem Íþaka á eignir í eru verslun, skrifstofur, lagerhúsnæði og hótél en húsnæði úr þeim flokkum taldi alls um 90% af öllu heildareignasafni Íþöku þann 31. desember 2021.

### 2.2.1. Eignasafn Íþöku

Heildareignasafn félagsins, m.v. 31. desember 2021, telur 13 eignir sem samtals eru rúmlega 70 þús. útleigufremtrar. Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs 2021 nam 28.602 m.kr. og eru allarfasteignir félagsins staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Meðal stærstu fasteigna félagsins má helst nefna fasteignir við Höfðatorg (Þórunnartún 1 og Katrínartún 4), Lynghás 4, Fosshás 17-25/Draghás 18-26 og Grjóthás 5.

Fasteignir félagsins eru eftirfarandi<sup>5</sup>:

| Heimilisfang                                  | Fastanúmer   | Bókfært virði<br>31.12.2021, m.kr. |
|---|--|------------------------------------|
| Þórunnartún 1, 105 Reykjavík                  | 231-5902   | 8.429                              |
| Katrínartún 4, 105 Reykjavík                  | 235-7345   | 6.179                              |
| Lynghás 4, 110 Reykjavík                      | 225-1532   | 3.927                              |
| Draghás 18-26 og Fosshás 17-25, 110 Reykjavík | 204-4170, 236-8786, 236-8787, 236-8788, 236-8789, 236-8784, 236-8785 | 2.981                              |
| Grjóthás 5, 110 Reykjavík                     | 204-4159   | 2.092                              |
| Norðlingabraut 12, 110 Reykjavík              | 229-6075   | 1.325                              |
| Þórunnartún 2, 105 Reykjavík                  | 200-9428   | 987                                |
| Bríetartún 11, 105 Reykjavík                  | 235-8515   | 945                                |
| Borgartún 3, 105 Reykjavík                    | 200-9355   | 380                                |
| Ármúli 23, 108 Reykjavík                      | 201-2770, 224-0223   | 242                                |
| Vagnhöfði 5, 110 Reykjavík                    | 204-3107   | 178                                |
| Engjateigur 3, 105 Reykjavík                  | 223-7750   | 119                                |
| Steinhella 1, 220 Hafnarfjörður               | 227-5100, 227-5101   | 121                                |

<sup>5</sup> Að auki er til staðar leigueign á bókum félagsins tengd innleiðingu á IFRS 16 vegna lóðaleiguréttinda útgefanda við sveitarfélög, samtals að fjárhæð 695 m.kr. Vakin er athygli á því að samhliða innleiðingu fyrrgreinds reikningsskilastaðals færast leiguskuldbinding á efnahag útgefanda, vegna skuldbindinga um greiðslu á lóðarleigu. Þá er einnig vakin athygli á því að leiguréttindi og leiguskuldbinding eru tengd hverri fasteign fyrir sig.

## 2.3. Stjórn og stjórnendur Íþöku

Samkvæmt 16. gr., samþykkt félagsins, dagsettum 26. apríl 2022 skal stjórn félagsins skipuð einum til þremur mönnum og allt að tveimur varamönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur aðalmönnum séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn maður skal jafnframt kjörinn a.m.k. einn varamaður til sama tíma.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Stjórn ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Stjórn skiptir sjálf með sér verkum en hluthafafundur skal kjósa formann stjórnar. Stjórn setur sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar, sbr. 17. og 18. grein samþykkt félagsins.

Stjórn félagsins leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum. Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021 („Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“), en í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4. Hluthafasamsetning í félaginu er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd. Gengið er út frá því að að allir stjórnarmenn geti þjónað hagsmunum sömu hluthafa. Jafnframt vikur félagið frá tilmælum um óhæði stjórnar sbr. ákvæði 2.3 og er það gert í ljósi samsetningar hluthafa í félaginu, en einn endanlegur eigandi er að hlutafé félagsins.

Þar að auki hefur félagið ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá grein 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Þá lætur stjórn ekki framkvæma sérstakt árangursmat.

Stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi 9. apríl 2021 og endurkjörin á aðalfundi 26. apríl 2022. Í stjórn eiga eftirtaldir sæti:

### Formaður stjórnar

*Nafn:* Björn Ingi Victorsson  
*Fæðingardagur:* 7. apríl 1974  
*Aðalstarf:* Forstjóri Steypustöðvarinnar  
*Starfsstöð:* Malarhöfði 10, 110 Reykjavík  
*Fyrst kjörinn:* 9. apríl 2021  
*Starfsreynsla:* Deloitte frá 1999 – 2018, forstjóri í Steypustöðinni frá 2018, stjórnarmaður í Frjálsa lífeyrissjóðnum frá 2020 og stjórnarmaður í Íþöku fasteignum frá 2021

### Stjórnarmaður

*Nafn:* Hildur Árnadóttir  
*Fæðingardagur:* 4. ágúst 1966  
*Aðalstarf:* Sjálfstæð ráðgjöf og stjórnarstörf  
*Starfsstöð:* Naustavör 11, 200 Kópavogur  
*Fyrst kjörin:* 9. apríl 2021  
*Starfsreynsla:* Löggiltur endurskoðandi og eigandi hjá KPMG 1990–2004, framkvæmdastjóri fjármála hjá Bakkavör Group hf. og síðar ráðgjafi á skrifstofu forstjóra 2004–2014, forstöðumaður fjárstýringar Íslandsbanka 2014–2015 og við sjálfstæða ráðgjöf og stjórnarstörf frá 2016. Gegnum árin hefur Hildur setið í stjórnnum margra fyrirtækja í ýmsum greinum atvinnulífsins,

s.s. Íslandsstofu, Sjóvá Almennra trygginga hf., Bakkavarar Group hf., Exista hf., Lýsingar hf., Skipta hf., VÍS hf. og Viðskiptaráðs.

#### Stjórnarmaður

*Nafn:* Pétur Freyr Pétursson  
*Fæðingardagur:* 28. október 1990  
*Aðalstarf:* Með-forstjóri og stofnandi MoniGrowth  
*Starfsstöð:* Þórunnartún 2, 105 Reykjavík  
*Fyrst kjörinn:* 9. apríl 2021  
*Starfsreynsla:* Head of Retail hjá Simba Ltd. í Bretlandi frá 2016 – 2019, með-eigandi MoniGrowth frá 2019, með-eigandi húsgagnaverslunarinnar Vest í Ármúla frá 2020 og umboðsaðili Sleepy á Íslandi frá 2020.

#### Varamaður í stjórn

*Nafn:* Guðrún Pétursdóttir  
*Fæðingardagur:* 5. febrúar 1995  
*Aðalstarf:* Meðeigandi og starfsmaður hjá Eignaþrif ehf, Kora ehf og Bónstöðin Höfðatorgi ehf  
*Starfsstöð:* Katrínartún 4, 105 Reykjavík  
*Fyrst kjörin:* 26. apríl 2022  
*Starfsreynsla:* Meðeigandi og starfsmaður hjá Eignaþrif ehf, Kora ehf og Bónstöðin Höfðatorgi ehf

#### Framkvæmdastjóri

*Nafn:* Gunnar Valur Gíslason  
*Fæðingardagur:* 6. mars 1958  
*Starfsstöð:* Lynghals 4, 110 Reykjavík  
*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri og meðeigandi verkfræðistofu á Akranesi 1986-1992, sveitarstjóri Bessastaðahrepps 1992-2004 og bæjarstjóri á Álftanesi 2004-05, forstjóri byggingarfélagsins Eyktar ehf. 2005-2012, framkvæmdastjóri fasteignafélaga í félagasamstæðu Eyktar 2012-2018, framkvæmdastjóri Íþöku frá 2018 og hefur setið í bæjarstjórn Garðabæjar frá 2014 og á tímabili forseti bæjarstjórnar.

## 2.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Stjórnarmaðurinn Pétur Freyr Pétursson er nákominn aðili Péturs Guðmundssonar, sem er endanlegur eigandi félagsins.

Stjórnarformaður félagsins er jafnframt forstjóri Steypustöðvarinnar sem er að stærstum hluta í eigu dótturfélags Mókolls ehf. og þar með Péturs Guðmundssonar.

Varastjórnarmaðurinn Guðrún Pétursdóttir er nákominn aðili Péturs Guðmundssonar, sem er endanlegur eigandi félagsins.

Engir aðrir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Íþöku og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa.

Vakin er athygli á eftirfarandi hagsmunum Íslandsbanka vegna Íþöku:



- Íþaka er viðskiptavinur Íslandsbanka sem hefur verið ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku þeirra til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir þessi störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánardrottna Íþöku.

## 3. Aðrar upplýsingar

### 3.1. Fjárhags- og viðskiptastaða útgefanda

Rekstur Íþöku fasteigna ehf. gekk vel árið 2021 og hefur uppgangur félagsins verið eftirtektarverður undanfarin ár og vex félagið ár frá ári með sterkum fjárfestingareignum. Rekstrarniðurstaða ársins var góð þar sem nýting fasteigna félagsins hélst góð á milli ára. Á árinu bætti félagið við sig fjárfestingareign við Bríetartún 11 en seldi eign sína í Borgartún 30.

Félagið endurfjármagnaði skuldir á árinu 2021 með skuldabréfaútgáfu flokksins ITHAKA 291128 og greiddi þar upp hluta af óhagstæðari langtímalánum félagsins og er því fjármögnun þess að styrkjast á milli ára með hagkvæmari fjármagnskostnaði.

Félagið seldi skuldabréf þann 29. nóvember 2021 í nýjum skuldabréfaflokki, ITHAKA 291128, sem er verðtryggður skuldabréfaflokkur með lokagjalddaga þann 29. nóvember 2028. Seld voru skuldabréf að nafnvirði 5.000 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 2,4%. Þá stækkaði félagið þann sama skuldabréfaflokk um 1.000 m.kr. á nafnvirði þann 15. desember á ávöxtunarkröfunni 2,4% og náði þar með hámarksstærð flokksins.

Þann 7. júní 2022 gaf félagið út skuldabréf í nýjum skuldabréfaflokki, ITHAKA 070627, sem er verðtryggður skuldabréfaflokkur með lokagjalddaga þann 7. júní 2027. Seld voru skuldabréf að nafnvirði 3.040 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 1,73%. Skuldabréfaútgáfan var nýtt til uppgreiðslu á hluta af langtímalánum félagsins.

Félagið breytti um reikningsskilaaðferð m.v. 1.1.2021. Ársreikningurinn er því gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla en var áður unninn í samræmi við lög um ársreikninga. Stærsta breyting er meðferð leigueigna og leiguskuldar vegna lóðarleigu félagsins.

Útgefandi lýsir því yfir að öðru leyti en framan greinir hafi ekki orðið verulegar og mikilvægar breytingar á fjárhaglegri afkomu né fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 31. desember 2021. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans, ársreikningur 2021, dagsettur 22. apríl 2022 voru birt.

Félaginu er ekki kunnugt um neina atburði sem nýlega hafa átt sér stað og skipta verulegu máli við mat á gjaldþoli félagsins.

### 3.2. Skjöl felld inn með tilvísun

Ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2020 og 2021 eru felldir inn í útgefandalýsingu þessa með tilvísun og mynda við það órjúfanlegan hluta af henni. Skjölin má nálgast á vefsíðu Íþöku í gegnum tilgreindar vefslóðir.

- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2021, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 22. apríl 2022.  
Vefslóð: [https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/a17eb2e5-4757-4975-bff6-e62e13124681\\_I%CC%81%C3%BEaka+fasteignir+ehf.++A%CC%81rsreikningur+2021.pdf](https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/a17eb2e5-4757-4975-bff6-e62e13124681_I%CC%81%C3%BEaka+fasteignir+ehf.++A%CC%81rsreikningur+2021.pdf)
- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2020, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 24. febrúar 2021.  
Vefslóð: [https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/7700af84-2366-43dc-8371-f2b5dcd5fcbc\\_I%CC%81%C3%BEaka+fasteignir+ehf.++A%CC%81rsreikningur+2020.pdf](https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/7700af84-2366-43dc-8371-f2b5dcd5fcbc_I%CC%81%C3%BEaka+fasteignir+ehf.++A%CC%81rsreikningur+2020.pdf)

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af Deloitte sem eru endurskoðendur Íþöku og innihalda áritun óháðs endurskoðanda þeirra. Endurskoðendur félagsins hafa hvorki hafnað að veita áritun á framangreinda ársreikninga félagsins né hefur áritun þeirra falið í sér fyrirvara eða afsal ábyrgðar.

Ársreikningur útgefanda 2021 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Fjárhagsár Íþöku er almanaksárið.

### 3.3. Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 9. ágúst 2022, er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Íþöku fasteigna ehf., Lynghálsi 4, 110 Reykjavík. Skjölin eru auk þess alltaf aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu félagsins, <https://www.ithaka.is/fjarmala-og-markadsupplýsingar> og <https://www.ithaka.is/stjornarhaettir>:

- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2021, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 22. apríl 2022
- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2020, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 24. febrúar 2021
- Samþykktir útgefanda, dagsettar 26. apríl 2022
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins ITHAKA 291128
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins ITHAKA 070627

## 4. Tilkynning til fjárfesta

Lýsingar Íþöku, dagsettar 9. ágúst 2022, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins ITHAKA 291128 annars vegar og skuldabréfaflokksins ITHAKA 070627 hins vegar til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf.

Útgefandalýsing þessi er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Útgefandalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka 7 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980.

Lýsingar eru útbúnar af Íslandsbanka og byggja alfarið á gögnum frá félaginu og stjórnendum þess. Lýsingarnar samanstanda hvor um sig af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu dagsettri 9. ágúst 2022 og útgefandalýsingu þessari, dagsettri 9. ágúst 2022. Aðgengi að lýsingunum verður tryggt í 10 ár eftir birtingu á vefsetri útgefanda <https://www.ithaka.is/>. Fjárfestar geta einnig óskað eftir eintaki af lýsingunum á prentuðu formi á skrifstofu félagsins.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokkunum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel skuldabréfaflokkana og alla skilmála þeirra áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestar eru ennfremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu Íþöku dagsettu 9. ágúst 2022.

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 skuldabréfanna 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 lýsinganna og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.
- 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 fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldabréfunum.
- 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 sambærilegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.
- d) Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefandalýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefandalýsingunni skal þannig meðal annars hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Hvorki Íslandsbanki sem umsjónaraðili né útgefandi eru skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunum til þriðja aðila.

## 4.1. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur jafnframt verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 9. ágúst, vegna töku skuldabréfaflokkanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda.

Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtækjaradgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79QOT97.

## 4.2. Endurskoðendur útgefanda

Endurskoðandi Íþöku á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í útgefandalýsingu þessari var Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, og fyrir þeirra hönd Heiðar Þór Karlsson, kt. 271085-3389 löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Deloitte hefur starfað á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunum taka til. Þá hefur Deloitte ekki hafnað að veita áritun á árs- eða árshlutareikninga félagsins á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunum taka til.

Deloitte var kjörinn endurskoðandi félagsins á aðalfundi þess 26. apríl 2022. Deloitte hefur verið endurskoðandi félagsins frá stofnun þess árið 2013.

## 4.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands um fasteigna- og brunabótamat eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Þjóðskrá Íslands eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, <http://www.skra.is/fasteignir>.

## 4.4. Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Útgefandalýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð ESB 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins útgefandalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð ESB 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi útgefandalýsing varðar.

#### 4.5. Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Fyrir hönd útgefanda lýsa undirritaðir, stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf., kt. 450613-2580, Lynghálslí 4, 110 Reykjavík, því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 9. ágúst 2022

F.h. Íþöku fasteigna ehf.

---

Gunnar Valur Gíslason,  
*Framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf.*

---

Björn Ingi Victorsson,  
*Stjórnarformaður Íþöku fasteigna ehf.*