



Ípaka fasteignir ehf.

Útgefandalýsing

20. nóvember 2024

Umsjónaraðili með gerð lýsingar

Íslandsbanki hf.



Efnisyfirlit

1. Áhættuþættir	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	3
1.2.3. Opinber gjöld og lóðarleiga	4
1.2.4. Viðhalds- og rekstrarkostnaður	4
1.3. REKSTRARÁHÆTTA ÍÞÖKU	4
1.3.1. Fjárfestingar	4
1.3.2. Mat á fasteignum	5
1.3.3. Sala eigna	5
1.3.4. Orðsporsáhætta	5
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. Lausafjáraáhætta	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	9
1.6. SKATTALEG ÁHÆTTA	9
2. Upplýsingar um útgefandann	11
2.1. ÚTGEFANDI	11
2.1.1. Saga og þróun	11
2.1.2. Hlutfé og stærsti hluthafi	11
2.2. STARFSEMI ÚTGEFANDA	11
2.2.1. Eignasafn Íþöku	12
2.3. STJÓRN OG STJÓRNENDUR ÍÞÖKU	13
2.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR	14
3. Aðrar upplýsingar	16
3.1. FJÁRHAGS- OG VIÐSKIPTASTAÐA ÚTGEFANDA	16
3.2. SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	16
3.3. SKJÖL TIL SÝNIS	17
4. Tilkygning til fjárfesta	18
4.1. UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	19
4.2. ENDURSKOÐENDUR ÚTGEFANDA	19
4.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	19
4.4. STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEÐLABANKA ÍSLANDS	19
4.5. YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA ÚTGEFANDALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	20

1. Áhættuþættir

Þessi útgefendalýsing Íþöku fasteigna ehf., kt. 450613-2580, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík (hér eftir ýmist nefnt „Íþaka“, „félagið“ eða „útgefandinn“), er dagsett 20.nóvember 2024 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins ITHAKA 300834 (hér eftir ýmist nefnt „skuldabréfin“ „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“) 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 sem 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 skuldabréfaflokki ITHAKA 300834 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.

Ófyrirséðir atburðir svo sem farsóttir og stríð geta haft ýmiskonar áhrif en félagið fann til að mynda fyrir hækkun á verði byggingarefnis og röskun á aðfangakeðjum vegna kórónuveiru heimsfaraldursins (hér eftir nefnt „COVID-19“) og vegna stríðsástands víða um heim. Félagið nýtti sér á tímabili COVID-19 tímabundin úrræði bankastofnana um frestun á greiðslu vaxta og afborgana af lánum, en frá og með október árið 2021 hefur félagið greitt vexti og afborganir af öllum sínum lánum. Samið var við leigutaka sem voru í greiðsluvanda en úr varð dómsmál vegna eins leigutaka þar sem Hæstiréttur dæmdi Íþöku í vil, sjá frekari umfjöllun í kafla 1.5.3 Dóms- og gerðardómsmál.

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 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 skuldbindingum sínum, þ.m.t. skuldabréfum skuldabréfaflokksins ITHAKA 300834. Félagið hefur á að skipa fjölbreyttum hópi leigutaka í skrifstofur, verslanir, þjónusta, opinberir aðilar, ferðaþjónustu (veitingarekstri) og hótelfarfsemi.

Þann 30.júní 2024 stóðu 10 stærstu leigutakar félagsins undir 69,1% af heildarleigutekjum þess og stærsti einstaki leigutakinn um 25,6%. Félagið er með góða dreifingu leigutekna en yfir 80 aðilar greiddu félaginu leigu á fyrri árhelmingi 2024. Gróf skipting leigutekna var eftirfarandi:

Tegund leigutaka	Hlutfall tekna	Fjöldi leigutaka
Opinberir aðilar, bankar og skráð fyrirtæki í Kauphöll að meðtöldum tengdum félögum	45,0%	13
Stór fyrirtæki og tengd félög	34,2%	10
Önnur fyrirtæki	20,8%	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 8,14 ár m.v. 30.júní 2024 að frátöldum ótímabundnum samningum, en um 25% leigusamninga eru ótímabundnir. 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. Fasteignagjöld 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 fermetrafjölda 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 miðsvæðis í Reykjavík í pósnúmerum 105, 107 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 9-11. 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. Fjárfestingastefna félagsins vegna eigna í veðandlagi skal vera:

- a. Atvinnuhúsnæði á Íslandi, einkum á höfuðborgarsvæðinu
- b. Að lágmarki 50% af virði eigna skal vera í Reykjavík eða á miðsvæði Kópavogs¹ og vestan Suðurlandsvegur

Þá skal skuldsetning veðandlagsins aldrei vera hærri en 70% af bókfærðu virði þess². Loks skulu leigutakar vera einstaklingar í atvinnurekstri, félög eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

¹ Með miðsvæði Kópavogs er átt við skipulagt atvinnuhúsnæði sem er innan við 2 km frá Smáralind í loftlínu.

² Hlutfall nettó veðskulda veðandlagsins deilt með bókfærðu virði veðandlagsins á hverjum prófunardegi.

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 reikningskilastaðla (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 30.890 m.kr., m.v. 30. júní 2024, fasteignamat fyrir 2024 er 22.551 m.kr. og brunabótamatið 19.666 m.kr. Útgefin skuldabréf³ sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 59,4% 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 staðfestingaraðila skuldabréfanna sem er PricewaterhouseCoopers ehf. Sjá nánar um hlutverk staðfestingaraðila í kafla 2.3.2 *Skilmálar skuldabréfsins* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 20. nóvember 2024. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skilyrði sem gilda um sölu fasteigna í veðandlagi skuldabréfaflokkanna en þau er m.a. að finna í verðbréfalýsingu 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.

³ Hér er átt við samanlagðar eftirstöðvar allra skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu, m.v. 30.06.2024.

1.4. Fjárhagsleg áhætta

Félagið stýrir fjármagni sínu þannig að það 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 skuldabréfaflokksins í kafla 2.3.3. *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins ITHAKA 300834* í verðbréfalýsingu félagsins dagsett 20. nóvember 2024.

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. Vaxtahækkunarir, 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 2023 hefði 5% hækkun vaxta lækkað afkomu félagsins um 177 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 neysliverðs 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 30. júní 2024 eru 89,9% 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 165 m.kr. árið 2023 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 bandaríkjadollar („USD“). Þann 30.júní 2024 námu bankainnistæður í erlendra mynt 57,6 m.kr. og langtímaskuldir í erlendra mynt námu 1.367 m.kr. Um 3,2% af vaxtaberandi langtímaskuldum félagsins eru í EUR og 1,7% í USD.

Árið 2023 hefði 5% hækkun á gengi íslensku krónunnar gagnvart viðkomandi myntum lækkað afkomu félagsins um 71 m.kr. og 10% hækkun um 142 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 erlendra 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. Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta 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 30.06.2024 voru 844 m.kr. af skuldum félagsins til greiðslu innan árs, 3.022 m.kr. til greiðslu árið 2024 og 23.894.842.523 m.kr. til greiðslu árið 2025 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 2023 skiptust viðskiptakröfur á fáa aðila og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn námu 87% af heildarviðskiptakröfum og hluti af öðrum langtímakröfum er á sama aðilann. Þessi aðili hefur eftir áramót 2024 greitt upp allar sínar viðskiptakröfur og dráttarvexti sem leiddi til þess að áður færð varúðarniðurfærsla var tekjufærð á árinu 2023. Ágreiningur var um viðskiptakröfuna á stærsta einstaka viðskiptamanninn og bent er á kafla 1.5.3 *Dóms og gerðardómsmál* í útgefandalýsingu þessari fyrir frekari umfjöllun um lyktir málsins en dómur var Íþöku í hag. 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 1.916 m.kr⁴. miðað við árshlutareikning 2024.

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 einkahlutafélag, 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

Skuldabréfaflokkurinn ITHAKA 300834 mun verða tekinn 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., 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.

⁴ Hámarksútlánaáhætta félagsins vegna fjáreigna er bókfært virði langtímakrafna, viðskiptakrafna sem og annarra skammtímakrafna og handbærs fjár að undanskildum virðisaukaskatti vegna bílastæðakjallara og fyrirframgreiddum kostnaði.

Einn leigutaki félagsins stöðvaði starfsemi sína tímabundið í mars árið 2020 og greiddi ekki að fullu umsamda leigu frá þeim tíma til og með september árið 2021. Félagið krafðist greiðslu út úr bankaábyrgð leigutaka og greiðslu á innstæðu á veðsettum reikningi fyrir vangoldinni leigu, en Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu lagði lögbann á útgreiðslu bankaábyrgðar og útgreiðslu af veðsettum bankareikningi að kröfu leigutakans þann 23. júní 2020. Í kjölfarið krafðist leigutakinn staðfestingar lögbannsins og að leigusamningi aðila yrði tímabundið vikið til hliðar á tímabilinu apríl árið 2020 til og með mars árið 2021 út frá ógildingarreglum samningaréttar.

Dómur var upphaflega kveðinn upp í Héraðsdómi Reykjaness þann 16. mars 2021, en í niðurstöðu dómsins var komist að þeirri niðurstöðu að hafna staðfestingu á lögbanninu. Héraðsdómur taldi heimilt að víkja leigusamningi aðila tímabundið til hliðar og dæmdu leigutaka til að greiða leigusala helmings leigu á tilteknu tímabili, þ.e. frá apríl 2020 til og með mars 2021.

Dómsmálinu lauk með þeim hætti að þann 31. mars 2023 kvað Landsréttur upp þann dóm að ekki væri fallist á að víkja greiðslum samkvæmt leigusamningi aðila til hliðar og var leigutaka gert að greiða fulla húsaleigu fyrir hið tiltekna tímabil apríl 2020 til og með mars 2021 ásamt dráttarvöxtum frá 1. maí 2021. Þann 19. febrúar 2024 lauk síðan málsmeðferðinni með endanlegum dómi Hæstaréttar Íslands eftir að aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar þann 22. júní 2023. Niðurstaðan í dómi Hæstaréttar var sú að hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður sem staðfesti niðurstöðu Landsréttar.

Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar er útgefandi ekki aðili að neinum stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess að öðru leyti en getið er hér að ofan. Þá 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 88,2% skráð frjálsri skráningu. Aðrar eignir veðandlagsins bera enga virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum í eigu Íþöku þann 30.júní 2024 námu 2.819 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 leiðréttingaskyldu komi ekki til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formskilyrði frjálsrar skráningar séu uppfyllt og að við sölu á húsnæði, sem hvílir leiðréttingaskylda 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 búíð 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 og IFRS 13 Mat á gangvirði. 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 verði. 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 Íþaka fasteignir ehf., kt. 450613-2580 (ýmist nefnt „Íþaka“, „Íþaka fasteignafélag“, „útgefandi“ eða „félagið“). Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Lynghálasi 4, 110 Reykjavík, sími 595 7800. Vefsíða útgefanda er www.ithaka.is⁵. LEI auðkenni Íþöku er 636700JUFL9E1XND6C97.

Íþaka fasteignir var stofnað sem einkahlutafélag þann 3. júní 2013 og samkvæmt 3. gr. samþykktu 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.

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

2.1.1. Saga og þróun

Íþaka fasteignir ehf. er fasteignafélag sem leigir út fasteignir til atvinnurekstrar með áherslu á fjárfestingar í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarinnar. Á árinu 2019 sameinuðust Höfðavík ehf., Grjótháls ehf. og Holtasel ehf. Íþöku fasteignum ehf. Ennfremur var félögunum Lóupingi ehf. og BE eignum ehf. skipt þann 1. janúar árið 2019 og rann sú skipting einnig inni Íþöku fasteignir ehf. Þann 8. apríl 2024 samþykktu skuldabréfaeigendur samruna systurfélagsins BLT-Lyftur ehf. inn í Íþöku fasteignir ehf. og Merkúr ehf. að hluta. Stjórn samþykkti í kjölfarið þann 23. maí 2024 formlega yfirtöku Íþöku fasteigna ehf. á skiptingu félagi Merkúr ehf. og samruna við BLT ehf. m.v. samrunareikning 1.1.2024 eins og hann liggur fyrir.

2.1.2. Hlutafé og stærsti hluthafi

Heildarhlutafé Íþöku er samkvæmt samþykktum félagsins kr. 815.086.299 -. að nafnverði. Nafnverð hvers hlutar er ein króna. Heimilt er að hækka hlutafé 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 lækkun hlutfjár.

Íþaka ehf. kt. 600318-2410, Lynghálasi 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 Íþöku ehf. og er því Íþaka fasteignir ehf. hluti af samstæðu Mókolls. Pétur Guðmundsson, kt. 240162-4749 er 100% eigandi Mókolls ehf. Íþaka 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.

⁵ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar inn með tilvísun

Það er stefna félagsins að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægur ákvörðunarpáttur leiguverðs til framtíðar. Leigutakar Íþöku eru margs konar og stunda ýmiss konar rekstur enda býður félagið fjölbreytt úrval fasteigna 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 93% af öllu heildareignasafni Íþöku þann 30. júní 2024.

2.2.1. Eignasafn Íþöku

Heildareignasafn félagsins, m.v. 30. júní 2024, telur 15 eignir sem samtals eru um 85 þús. útleigufarmetra. Bókfært virði fjárfestingareigna 30. júní 2024 nam 44.550 m.kr. og eru allar fasteignir félagsins staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Meðal stærstu fasteigna félagsins má helst nefna fasteignir við Höfðatorg (Þórunnartún 1 og Katrínartún 4), Lynghál 4, Dalveg 30, Fosshál 17-25/Draghál 18-26 og Grjóthál 5.

Fasteignir félagsins eru eftirfarandi:

Heimilisfang	Fastanúmer	Bókfært virði 30.06.2024, m.kr.
Þórunnartún 1, 105 Reykjavík	231-5902	10.379
Dalvegur 30, 201 Kópavogi	252-1321, 224-5383	7.181
Katrínartún 4, 105 Reykjavík	235-7345	7.024
Lynghál 4, 110 Reykjavík	225-1532	4.831
Laugavegur 95-99	200-5355	4.014
Draghál 18-26 og Fosshál 17-25, 110 Reykjavík	204-4170, 236-8786, 236-8787, 236-8788, 236-8789, 236-8784, 236-8785	3.967
Grjóthál 5, 110 Reykjavík	204-4159	2.721
Norðlingabraut 12, 110 Reykjavík	229-6075	1.464
Þórunnartún 2, 105 Reykjavík	200-9428	1.078
Bríetartún 9-11, 105 Reykjavík	235-8515	772
Borgartún 3, 105 Reykjavík	200-9355	463
Ármúli 23, 108 Reykjavík	201-2770, 224-0223	249
Steinhella 1	227-5100, 227-5101	141
Vagnhöfði 5, 110 Reykjavík	204-3107	135
Engjateigur 3, 105 Reykjavík	223-7750	120

2.3. Stjórn og stjórnendur Íþöku

Samkvæmt 16. gr., samþykktá 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. 16., 17. og 18. grein samþykktá 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 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.

Stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi 27. mars 2024. Í stjórn eiga eftirtaldir sæti:

Formaður stjórnar

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

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Hildur Árnadóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	4. ágúst 1966
<i>Aðalstarf:</i>	Sjálfstæð ráðgjöf og stjórnarstörf
<i>Starfsstöð:</i>	Naustavör 11, 200 Kópavogur
<i>Fyrst kjörin:</i>	9. apríl 2021
<i>Starfsreynsla:</i>	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

⁶ Leigugeign myndast við innleiðingu á IFRS, þessi eign er framtíðarsjóðsflæði af lóðarleigu félagsins.

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: Guðrún Pétursdóttir
Fæðingardagur: 5. febrúar 1995
Aðalstarf: Meðeigandi og starfsmaður hjá Eignaþrif ehf, Kora ehf og Bónstöðinni 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

Varamaður í stjórn

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

Framkvæmdastjóri

Nafn: Gunnar Valur Gíslason
Fæðingardagur: 6. mars 1958
Starfsstöð: Lyngháls 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 hagsmunaréklar

Stjórnarmaðurinn Guðrún Pétursdóttir 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 Pétur Freyr Pétursson 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 2023 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.

Félagið endurfjármagnaði skuldir á árinu 2023 með skuldabréfaútgáfu flokksins ITHAKA 051233 og greiddi þar upp hluta af óhagstæðari langtímalánnum félagsins.

Félagið seldi skuldabréf þann 27. nóvember 2023 í nýjum skuldabréfaflokki, ITHAKA 051233, sem er verðtryggður skuldabréfaflokkur með lokagjalddaga þann 5. desember 2033. Seld voru skuldabréf að nafnverði 3.240 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 4,15%.

Þann 23. ágúst 2024 gaf félagið út nýjan verðtryggðan flokk, ITHAKA 300834. Seld voru skuldabréf að nafnverði 3.500 milljón króna með ávöxtunarkröfunni 4,25%.

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

Með þessum skuldabréfaútgáfum hefur félagið endurfjármagnað hluta af óhagstæðari langtímalánnum félagsins og er því fjármögnun félagsins að styrkjast milli ára með hagkvæmari fjármagnskostnaði.

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 lóðaleigu félagsins.

Útgefandi lýsir því yfir að ekki hafi orðið verulegar og mikilvægar breytingar á fjárhaglegri afkomu né fjárhags- og viðskiptastaðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 30. júní 2024. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans, ársreikningur 2023, dagsettur 30. mars 2023 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 2022 og 2023 eru felldir inn í lýsingu þessa með tilvísun og mynda við það órjúfanlegan hluta af henni. Skjölin má nálgast á vefsíðu Íþöku í gegnum tilgreindar vefslóðir.

- Árshlutareikningur fyrir fjárhagsárið 2024.
Vefslóð:
https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/ZvU_z7VsGrYSwByk_%C3%81rshlutareikningur30.6.2024.pdf
- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2023, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 27. mars 2024.
Vefslóð:
https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/ZgQEbrLRO5ile69f_%C3%8D%C3%BEakafasteigni rehf.-%C3%81rsreikningur2023.pdf

- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2022, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 30.mars 2023.
Vefslóð: https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/83bc2866-e2d9-4b04-9807-80950abcab2e_%C3%8D%C3%BEaka+fasteignir+ehf.+-%C3%81R+2022+full%C3%A1rita%C3%B0ur.pdf

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

Ársreikningur útgefanda 2022 og 2023 ásamt árs hlutareikningi 2024 eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ársreikningarnir og árs hlutareikningurinn 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 20.nóvember 2024, er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Íþöku fasteigna ehf., Lynghási 4, 110 Reykjavík. Skjölin eru auk þess alltaf aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu félagsins, <https://www.ithaka.is/fjarmala-og-markadsupplýsingar>:

- Árs hlutareikningur fyrir fjárhagsárið 2024.
- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2023, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 27.mars 2024
- Ársreikningur fyrir fjárhagsárið 2022, ásamt áritun endurskoðanda, dags. 30.mars 2023
- Samþykktir útgefanda, dagsettar 26. apríl 2022

Vefslóð:

https://ithakais.cdn.prismic.io/ithakais/b50ca256-4e74-442f-89de-52319b1f6f33_2022.04.26+-+Sam%C3%BEykkir+fyrir+I%CC%81%C3%BEo%CC%88ku+fasteignir.pdf

- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins ITHAKA 300834

4. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Íþöku, dagsett 20.nóvember 2024, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins ITHAKA 300834 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.

Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá félaginu og stjórnendum þess. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu dagsettri 20.nóvember 2024 og útgefandalýsingu þessari, dagsett 20.nóvember 2024. Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda <https://www.ithaka.is/>. Fjárfestar geta einnig óskað eftir eintaki af lýsingunni á prentuðu formi á skrifstofu félagsins.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel skuldabréfaflokkinn og alla skilmála hans áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu Íþöku dagsettri 20.nóvember 2024.

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:

- 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 lýsingarinnar og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.
- 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.
- 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.
- 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 eða útgefandi eru skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni 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 20.nóvember, vegna töku skuldabréfaflokksins 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 lýsingu þessari var Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 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 lýsingunni taka til. Þá hefur Deloitte ekki hafnað að veita áritun á árs- eða árshlutareikninga félagsins á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til.

Deloitte var kjörinn endurskoðandi félagsins á aðalfundi þess þann 27.mars 2024. Deloitte hefur verið endurskoðandi félagsins frá stofnun þess árið 2013.

4.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 Húsnæðis og mannvirkjastofnun eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, <https://fasteignaskra.is>.

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, Lynghálsi 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, 20.nóvember 2024

F.h. Íþöku fasteigna ehf.

Gunnar Valur Gíslason,
Framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf.

Björn Ingi Victorsson,
Stjórnarformaður Íþöku fasteigna ehf.