



Íþaka fasteignir ehf.

Verðbréfalýsing ITHAKA 051233

26.ágúst 2024

Umsjónaraðili með gerð lýsingar

Íslandsbanki hf.



Efnisyfirlit

1. Áhættupættir	2
1.1. ALMENNT ÁHÆTTA TENGD FJÁRFESTINGU Í SKULDABRÉFUM	2
1.2. ÁHÆTTA TENGD SKULDABRÉFAFLOKKNUM.....	3
1.2.1. Endurgreiðsluáhætta	3
1.2.2. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins.....	3
1.2.3. Markaðsáhætta.....	4
1.2.4. Vaxtaáhætta	4
1.2.5. Verðtryggingaráhætta.....	4
1.2.6. Seljanleikaáhætta	4
1.2.7. Uppgreiðsluáhætta	4
1.2.8. Áhætta vegna skilmálabreytinga.....	5
1.2.9. Uppgjörsáhætta.....	5
1.3. LAGALEG- OG SKATTALEG ÁHÆTTA	5
2. Upplýsingar um skuldabréfin	6
2.1. ALMENNT UM ÚTGÁFUNA	6
2.2. HEIMILD TIL ÚTGÁFUNNAR.....	6
2.3. SKILMÁLAR OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKULDABRÉFAFLOKKSINS	6
2.3.1. Skilgreiningar í tengslum við skuldabréfin	6
2.3.2. Skilmálar skuldabréfsins.....	7
2.3.3. Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins ITHAKA 291128.....	15
2.3.4. Skipulag greiðslna og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	16
2.3.5. Önnur lánsfjármögnun útgefanda.....	17
2.3.6. Vextir og hlunnindi.....	17
2.3.7. Lagarammi.....	18
2.3.8. Skattheimta.....	18
2.4. TAKA SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA Á SKIPULEGUM VERÐBRÉFAMARKADI	18
2.4.1. Kostnaður vegna töku til viðskipta	18
2.4.2. Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta	18
3. Veðandlagið	20
3.1. LEIGUTAKAR OG LEIGUSAMNINGAR.....	21
3.2. AÐILAR ÚTGÁFUNNAR	22
4. Tilkynning til fjárfesta	23
4.1. UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	24
4.2. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	24
4.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	24
4.4. ÁSTÆÐA ÚTGÁFUNNAR OG RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS HENNAR	24
4.5. STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEÐLABANKA ÍSLANDS	24
4.6. YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA VERÐBRÉFALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	25

1. Áhættupættir

Þessi verðbréfalýsing Íþöku fasteigna ehf., kt. 450613-2580, Lynghálsi 4, 110 Reykjavík (hér eftir ýmist nefnt „Íþaka“, „félagið“ eða „útgefandinn“), er dagsett 26.ágúst 2024 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins ITHAKA 051233 (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 er lýst þeim áhættupáttum sem Íþöku er kunnugt um og telur skipta máli varðandi skuldabréfaflokkinn ITHAKA 051233 (hér eftir ýmist nefnt „skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“) þannig að meta megji markaðsáhættuna sem tengist skuldabréfunum. Umfjöllun um þá áhættu sem útgefandi telur eiga sérstaklega við um félagið og þá atvinnugrein sem félagið starfar innan má finna í kafla 1 *Áhættupættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 26.ágúst 2024.

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættupátta sem hér er fjallað um er leitast við að telja fyrst upp alvarlegustu áhættupættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á skuldabréfin og líkana 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 áhættupáttum sem hafa áhrif á skuldabréfin svo meta megji markaðsáhættuna sem tengist þeim.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættupætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættupættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættupættir 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 virði 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 áhættupætti sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

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

1.1. Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast samhliða hreyfingum á ávöxtunarkröfu skuldabréfa á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvísleg atriði geta orðið til þess að breytingar verða á mörkuðum með fjármálagerninga og þá á virði skuldabréfanna, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á vaxtastigi, lagabreytingar, ófyrirséðir atburðir eða áföll. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Nánar er vikið að lagaumhverfi því sem um verðbréfin og útgefanda þeirra gilda í kafla 1.3 *Lagaleg og skattaleg áhætta* í verðbréfalýsingu þessari.

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Skuldabréf standa framar í kröfuröðinni en til dæmis hlutabréf, en þrátt fyrir það geta fjárfestar tapað virði fjárfestingar sinnar í heild eða að hluta.

Ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í skuldabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hættu ávallt fyrir hendi að skuldabréf í einstökum félögum reynist óarðbær.

1.2. Áhætta tengd skuldabréfaflokknum

1.2.1. Endurgreiðsluáhætta

Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi skuldabréfanna sem er tilgreint safn fasteigna í hans eigu svo sem nánar er lýst í kafla 3. *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari.

Endurgreiðsluáhætta felst í því að útgefandi verði ófær um að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga og takist ekki, þrátt fyrir tímafresti til úrbóta, að mæta skuldbindingum vegna þeirra. Til að draga úr slíkri áhættu hefur útgefandi samþykkt skilmála vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Skilmálarnir innihalda m.a. gjaldfellingarákvæði að undangengnu samþykki að lágmarki 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð¹, formskilyrði um breytingar á veðandlaginu, bann við veðsetningu leigutekna af þeim eignum sem mynda veðandlagið og kröfu um að tiltekin fjárhagsleg skilyrði séu haldin og þau prófuð með reglubundnum hætti.

Að auki hefur útgefandi samþykkt tryggingaskilyrði fyrir skuldabréfaflokkinn. Samkvæmt þeim getur útgefandi ekki gefið út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum fari veðsetningarhlutfall veðandlagsins við það yfir 70%². Engin gjaldfellingarheimild er þó tengd tryggingaskilyrðunum. Þann 31.12.2023 var veðsetningarhlutfall undirliggjandi veðandlags 59,9%.

Þá er bent á að útgefanda er heimilt að skipta út eignum í veðandlaginu. Ítarlega er fjallað um öll framangreind sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í kafla 2.3 *Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.2. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Veðandlag skuldabréfaflokksins samanstendur af atvinnuhúsnæði til útleigu. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar en slíkt gæti m.a. gerst vegna lækkandi fasteignaverðs, hærri ávöxtunarkröfu eða neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir atvinnuhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum úr skuldabréfaflokknum ITHAKA 051233 er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að virði veðandlags skuldabréfaflokksins né veðhlutfall það sem birt er í verðbréfalýsingu þessari haldist óbreytt. Til þess gæti komið að veðandlagið dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna. Nánari umfjöllun um leigutaka og leigusamninga útgefanda er að finna í kafla 3.1. *Leigutakar og leigusamningar* í verðbréfalýsingu þessari.

Almennt efnahagsástand, s.s. hagvöxtur, vaxtastig, verðbólga og gengisskráning hefur áhrif á hvort tveggja virði fasteigna og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, hvort heldur sem er til kaups eða leigu, og þar með veðandlag útgefanda. Hagvöxtur ræður miklu um almenn umsvif í hagkerfinu. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á verðbólgu og hluta af leigusamningum veðandlagsins sem eru gengistryggðir gagnvart gengisbreytingum krónunnar. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á samsvarandi hátt eru leigusamningar félagsins

¹ Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja gjaldfellingu á fundi skuldabréfaeigenda að því gefnu að skuldabréfaeigendur sem eiga samtals að lágmarki 750 m.kr. að nafnverði og eru a.m.k. tveir (ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldprotaskiptalaga nr. 21/1991) samþykki hana.

² Útgefanda er ávallt heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

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.

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

1.2.3. Markaðsáhætta

Hætta er á að markaðsverð skuldabréfanna rýrni vegna breytinga á ávöxtunarkröfu markaðarins. Mögulegt er að slíkar breytingar á ávöxtunarkröfu markaðarins séu almennar eða nái einungis til ákveðins hluta markaðarins. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfa á markaði sveiflast. Almenn séð lækkar virði skuldabréfa ef ávöxtunarkrafa til þeirra hækkar, og hækkar ef ávöxtunarkrafa til þeirra lækkar.

1.2.4. Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á skuldabréf með lengri meðallíftíma en styttri. Fjárfesting í skuldabréfum með föstum vöxtum felur í sér hættu á því að vextir sem fjárfestar fá greidda af viðkomandi skuldabréfi séu lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Almenn lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu.

1.2.5. Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldabréfanna og gildi vísitölunnar á hverjum gjalddaga höfuðstóls og vaxta. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölunnar áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

1.2.6. Seljanleikaáhætta

Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geta ekki selt skuldabréfin þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar þeirra standa til þar sem framboð skuldabréfanna er meira en svo að markaðurinn taki við sölutilboðum á uppsettu verði. Ekki er fyrirhugað að halda úti viðskiptavakt með skuldabréfin.

1.2.7. Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er óheimilt að greiða upp eða inn á skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna. Útgefanda er þó heimilt að kaupa og selja skuldabréfin, í heild eða að hluta, á eftirmarkaði. Búast má við að útgefandi kaupi frekar skuldabréfin á eftirmarkaði þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldabréfaflokki. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun.

1.2.8. Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (90%)³. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 10% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig. Nánari umfjöllun má finna í kafla 2.3.2. *Skilmálar skuldabréfsins í verðbréfalýsingu þessari.*

1.2.9. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með skuldabréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma

1.3. Lagaleg- og skattaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf og um þau gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Sem útgefanda fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland, gilda um félagið ákvæði laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Að auki ber félaginu að fylgja lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra eins og þau eru í gildi á hverjum tíma.

Að auki við þau lög sem varða verðbréfaviðskipti og útgáfu skuldabréfa þá er útgefandi bundinn af íslenskri skattalöggjöf eins og hún er á hverjum tíma, svo sem lögum um tekjuskatt nr. 90/2003, lögum um stimpilgjald nr. 138/2013. Skattalöggjöf kann að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir fjárfesta og útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins og virði skuldabréfanna 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. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum, ákvörðunum stjórnvalda eða öðrum atriðum sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldabréfanna eftir dagsetningu verðbréfalýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldabréfanna og virði þeirra.

Íþaka kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Fjallað er um dómsmál sem félagið hefur verið aðili að í kafla 1.5.3. *Dóms- og gerðardómsmál* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 26.ágúst 2024. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði félaginu óhagfelldir.

³ Skuldabréf í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal litið framhjá þeim við útreikninginn.

2. Upplýsingar um skuldabréfin

2.1. Almennt um útgáfuna

Auðkenni skuldabréfaflokks:	ISIN:	Nafnverðseining flokks:	Loka-gjald dagi:	Gjaldmiðill :	Tegund:	Verðtrygging:	Nafn-vextir:
ITHAKA 051233	IS0000035764	20.000.000 kr.	05.12.2033	ISK	Jafnar greiðslur	Já	4,0731% fastir

Skuldabréfin eru nafnbref, rafrænt skráð hjá verðbréfamiðstöð Nasdaq CSD SE, útibúi á Íslandi, Laugavegi 182, (hér eftir nefnt „**Nasdaq CSD**“). Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali. Eignaskráning rafbréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að.

Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði þann 27. nóvember 2023 í framhaldi af markaðspreifingum, í samræmi við 13. tl. 4 gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og voru þau ekki sölutryggð. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafn rétt háar innbyrðis en njóta forgangs í veðandlagið, ásamt öllum þeim skuldaskjölum sem tryggð eru með veðandlaginu, umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Við gjaldprot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfu til endurgreiðslu hlutafjár að því marki sem veðið hrekkur til greiðslu samkvæmt skuldabréfinu. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Verðbréfin hafa ekki skráð láns hæfismat.

2.2. Heimild til útgáfunnar

Stjórn Íþöku samþykkti formlega heimild til útgáfu skuldabréfaflokksins á fundi sínum þann 19. desember 2023. Í nóvember 2023 lagði stjórn Íþöku málið til umræðu á stjórnarfundum og átti í viðræðum við framkvæmdastjóra félagsins.

Skuldabréf úr flokknum ITHAKA 051233 að nafnverði 3.240 m.kr. voru seld þann 27. nóvember 2023 á ávöxtunarkröfunni 4,15%.

2.3. Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins

2.3.1. Skilgreiningar í tengslum við skuldabréfin

Í verðbréfalýsingu þessari skulu eftirfarandi hugtök hafa þá merkingu sem þeim er hér gefið.

Skuldabréfin: Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum sem ber auðkennið ITHAKA051233, eins og þau eru skilgreind í verðbréfalýsingu þessari.

Skuldabréfaeigendur: Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfanna og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á skuldabréfunum með sannanlegum hætti, t.a.m. með útskrift vörslureiknings hjá reikningsstofnun.

Skuldaskjöl: Öll þau skuldaskjöl, hvaða nafni sem þau nefnast, sem sameiginlega eru tryggð með veðandlaginu, jafnt þeirra sem þegar hafa verið gefin út og þeirra sem síðar verða gefin út. Öll skuldaskjöl eru jafnrétt há (þari-passu) hverju öðru er varðar veðandlagið.

Skuldabréfaflokkarnir: Allir skuldabréfaflokkar sem tryggðir eru með veðandlaginu. Allir skuldabréfaflokkarnir eru hluti skuldaskjalanna.

Eigendur skuldaskjalanna: Allir eigendur skuldaskjalanna. Krafa hvers einstaks eiganda skuldaskjals er jafnréttá (pari-passu) kröfum annarra eigenda skuldaskjalanna.

Hreinar leigutekjur: Allar tekjur af fasteignum, þ.m.t. leigutekjur og tekjur af rekstri og innheimtu, að frádregnum öllum beinum kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, s.s. opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Við útreikning hreinna leigutekna skulu ekki taldar til tekjur eða gjöld sem eru óbeint tengdar rekstri fasteigna, t.d. vegna reksturs bifreiða, þóknun leigumiðlara, tekjur eða eða gjöld vegna matsbreytinga fasteigna.

Nettó veðskuldir: Eftirstöðvar allra skuldaskjala sem tryggð eru með veðandlaginu að frádregnu því fé sem veðsett hefur verið sem hluti veðandlagsins og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum sem eru í eigu útgefanda.

Prófunardagur: Þeir dagar sem útreikningur á fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfanna skal miðast við. Prófunardagar eru tveir talsins á ári hverju, í kjölfar birtingar ársreiknings annars vegar og árs Slutareiknings fyrir fyrstu sex mánuði ársins hins vegar. Skal prófunardagur vera eigi síðar en 2 vikum eftir birtingu framangreindra árs- og árs Slutareikninga. Fyrsti prófunardagur tekur mið af hálf árs uppgjöri ársins 2023.

Reiknaðir vextir: Vextir eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisáhrifa hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta. Dráttarvextir sem falla til vegna skuldaskjalanna skulu teljast hluti reiknaðra vaxta.

Höfuðborgarsvæðið: Öll þau sveitarfélög sem aðild eiga að Samtökum Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu.

2.3.2. Skilmálar skuldabréfsins

Auðkenni:	ITHAKA 051233
Útgefandi:	Íþaka fasteignir ehf.
LEI kóði:	636700JUFL9E1XND6C97
ISIN:	IS0000035764
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	4,0731%, fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti greiðsludagur:	5. janúar 2024
Útgáfudagur:	5. desember 2023
Lokagjalddagi:	5. desember 2033
Heildarútgáfa:	kr. 4.300.000.000 (krónur fjórir milljarðar og þrjú hundruð milljónir)
Útgefið nú:	kr. 3.240.000.000 (krónur þrjú milljarðar og tvö hundruð og fjórtíu milljónir)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Útreikningsaðili:	Útgefandi

Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, með grunnvísitölu 603,80667 þann 5. desember 2023. Verðtryggður höfuðstóll skal uppreiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Uppgreiðsluheimild	Skuldabréfin eru úppgreiðanleg.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls

Höfuðstóll, verðbætur og vextir greiðast með 120 greiðslum sem skulu fylgja greiðsluferli skuldabréfs sem greitt væri með 360 jöfnum greiðslum (annuity). Fyrsti greiðsludagur skal vera 5. janúar 2024 og mánaðarlega þar á eftir á 5. degi mánaðarins („gjald dagar“). Á lokagjald daga skulu allar eftirstöðvar höfuðstóls greiddar.

Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal greiðsludagur vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfum þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru almennt opnir á Íslandi.

Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq CSD, og ber hver reikningsstofnun ábyrgð á útdeilingu greiðslna til skuldabréfaeigenda.

Dráttarvextir

Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeigendum heimilt að innheimta dráttarvexti, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni fjárhæð. Komi til þess að gjalddagi skuldabréfanna falli á dag sem ekki er bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er skuldabréfaeigendum ekki heimilt að innheimta dráttarvexti.

Veðgæsluaðili

Í gildi er samningur við veðgæsluaðila sem tekur til allra skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Undir þá skilgreiningu falla öll þau skuldaskjöl sem sameiginlega eru tryggð með veðandlaginu, jafnt þeirra sem þegar hafa verið gefin út og þeirra sem síðar verða gefin út. Samningurinn tók gildi þann 31. maí 2024 og gildir samkomulagið þar til allar kröfur samkvæmt skuldaskjölunum gafa verið greiddar upp gagnvart öllum kröfuhöfum. Við útgáfu skuldabréfanna er veðgæsluaðili Lex hf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Fjárfestar skuldabréfanna geta, á líftíma skuldabréfanna, haft frjálstan aðgang að samningi við veðgæsluaðila inná vefsíðufélagsins: <https://www.ithaka.is/fjarmala-og-markadsupplýsingar>.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa í gildi samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt útgefni verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi útgefanda við veðgæsluaðila. Ávallt skal einn og sami veðgæsluaðili gegna hlutverki veðgæsluaðila fyrir alla eigendur skuldaskjalanna.

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun á veðhafafundi, með samþykki a.m.k. 75% atkvæða á fundi, um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafafundar, skal útgefandi fara fram á það við fráfarandi veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem

skipun hins nýja veðgæsluaðila er lögð fyrir veðhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um veðgæsluaðila ekki samþykkt skal útgefandi, í samráði við veðhafa eftir því sem efni eru til, skipa annan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, og boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundur ekki þann veðgæsluaðila sem útgefandi hefur samið við og ekki næst samkomulag milli útgefanda og veðhafa um annað, geta veðhafar sem fara með 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan veðgæsluaðila. Útgefandi skal þó ekki verða ábyrgur fyrir þóknun hins nýja veðgæsluaðila að svo miklu leyti sem samningur við hinn nýja veðgæsluaðila leiðir til þess að þóknun til veðgæsluaðila er orðinn verulega hærri en þóknun upphaflegs veðgæsluaðila.

Óski útgefandi eftir því að skipta um veðgæsluaðila skal hann leita samþykkis veðhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan veðgæsluaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi veðgæsluaðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á veðhafafundi samþykkja hana.

Hlutverk veðgæsluaðila

Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmunakröfuhafa gagnvart veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann. Þá varðveitir veðgæsluaðili frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent og framsenda afrit til kröfuhafa til upplýsinga.

Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá veðsölum og útgefanda til að taka á móti aðildaryfirlýsingum.

Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að veðin sem veitt eru samkvæmt tryggingarbréfunum séu gild og réttarvernd undirliggjandi veðréttinda sé tryggð. Þá skal veðgæsluaðili hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfunum og tryggja að framkvæmd allra breytinga sem varða veðandlagið séu í samræmi við ákvæði skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð veðsala, útgefanda og kröfuhafa til þess að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfunum og framkvæmd samkvæmt þeim, sem og bera ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir gögn frá útgefanda vegna eða í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til upplýsingar.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu.

Veðgæsluaðili skal hvorki sinna daglegu eftirliti með störfum útgefanda né staðreyna eða kanna hvort útgefandi hlíti skilmálum skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal eftir bestu getu tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa og kröfuhöfum sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum kröfuhafa en veðgæsluaðili skal ekki teljast grandsamur um atvik nema hann hafi fengið skriflegar tilkynningar um atvik frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhöfum, útgefanda eða öðrum. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til útgefanda af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum kröfuhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann af öllum tilkynningum sem hann sendir til útgefanda. Veðgæsluaðila ber þó ekki að framsenda afrit tilkynninga til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann hafi tilkynningar verið sendar þeim eða umbjóðendum þeirra í gegnum tilkynningakerfi Nasdaq Iceland.

Ef gefinn er út nýr flokkur skuldaskjala undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr kröfuhafi, eða umboðsmaður kröfuhafa eftir því sem við á, að gerast aðili að veðhafasamkomulagi þessu, og ber veðgæsluaðila að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það.

Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með og bera ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttléga framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til upplýsingar. Þá skal veðgæsluaðili koma til þinglýsingar öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfum.

Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfa, ef útgefandi óskar eftir því, enda sé skilyrðum fullnægt.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna og samnings veðgæsluaðila við útgefanda. Samningurinn getur aldrei gengið framur ákvæðum skuldabréfanna nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendurna.

Staðfestingaraðili

Í gildi er samningur við staðfestingaraðila sem tekur til þeirra skuldaskjala sem tryggð eru með veðandlaginu, jafnt þeirra sem þegar hafa verið gefin út og þeirra sem síðar verða gefin út. Samningurinn tók gildi 31. maí 2024 og fellur hann niður þegar allar skuldir samkvæmt fjármögnunarskjölunum hafa verið greiddar upp. Á fundi skuldabréfaeigenda þann 8. apríl var PricewaterhouseCoopers ehf. (PwC á Íslandi), kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, kosinn staðfestingaraðili skuldabréfanna og tók við af Ernst og Young ehf.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa í gildi samning við staðfestingaraðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við staðfestingaraðila skal síðasti staðfestingaraðili starfa með óbreyttar heimildir þar til nýr eftirlitsaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi útgefanda við eftirlitsaðila.

Veðhafar geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku, tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Óski útgefandi eftir því að skipta um staðfestingaraðila skal hann leita samþykkis veðhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan staðfestingaraðila, þ.m.t. um hver hinn nýi staðfestingaraðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, samþykkja hana.

Hlutverk staðfestingaraðila

Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum um fjárhagsleg og sérstök skilyrði frá útgefanda, auk þess að staðfesta reglulega verðmæti veða og útreikning fjárhagslegra og sérstakra skilyrða.

Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna og samnings eftirlitsaðila við útgefanda.

Veðandlagið

Safn fasteigna sem útgefandi veitir veð í til tryggingar skuldaskjölunum (hér eftir „**veðandlagið**“). Við útgáfu skuldabréfanna samanstendur veðandlagið af þeim fasteignum sem tilgreindar eru í viðauka

B við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins dagsetta 26.ágúst 2024. Útgefanda er heimilt að gera breytingar á veðandlaginu í samræmi við ákvæði skuldabréfanna. Þá er útgefanda ávallt heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta veðandlagsins.

Þinglýsing tryggingarréttinda fer fram með útgáfu og þinglýsingu tryggingarbréfa á 1. veðrétt veðandlagsins. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila til varðveislu.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigutekjur af veðandlaginu.

Tryggingarskilyrði veðandlagsins

Á prófunardögum skulu eftirfarandi tryggingarskilyrði vera uppfyllt:

- Sjóðstreymiskvöð:** Hlutfall hreinna leigutekna deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 70%.

Skal útreikningurinn fara fram af útgefanda og vera yfirfarinn af eftirlitsaðila eins og í tilfelli b-liðar sérstakra skilyrða að breyttu breytanda, og skal útreikningurinn taka til veðandlagsins.

Fjárfestingastefna

Markmið útgefanda: Útgefandi á og rekur atvinnuhúsnæði. Útgefandi hefur heimild til að gera breytingar á veðandlaginu í samræmi við skilmála skuldabréfa þessara.

Leigutakar: Leigutakar skulu vera einstaklingar í atvinnurekstri, félög, opinberir aðilar eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

Staðsetningar: Samsetning eigna sem eru hluti af veðandlaginu skal vera eftirfarandi:

- Atvinnuhúsnæði á Íslandi.
- Allt veðandlagið skal vera á Höfuðborgarsvæðinu.
- Að lágmarki 50% af virði veðandlagsins skal vera í Reykjavík eða á miðsvæði Kópavogs⁴, og vestan Suðurlandsvegur.

Breytingar á veðandlaginu

Almennt: Allar breytingar á veðandlaginu eru háðar því að tryggingarskilyrði veðandlagsins og fjárfestingastefna séu fyrir breytinguna og verði á næsta prófunardegi eftir breytinguna uppfyllt, staðfest af eftirlitsaðila. Sé annað hvort ekki uppfyllt er útgefanda einungis heimilt að gera slíkar breytingar á veðandlaginu svo tryggingarskilyrði veðandlagsins og fjárfestingastefna verði í kjölfar breytingarinnar uppfyllt eða nær því að verða uppfyllt en áður en breyting átti sér stað.

Útgefanda er óheimilt að gera einhverjar þær breytingar á veðandlaginu sem snúa að því að eignir séu seldar eða þeim skipt úr veðandlaginu eða veðböndum af þeim aflétt án samþykkis 75% skuldabréfaeigenda (miðað við fjárhæð⁵), utan sölu á Ármúla 23 eða Engjateig 3 sem og ef Reykjavíkurborg nýtir kaupréttarákvæði sitt um fasteignina Norðlingabraut 12 (sjá kaflann „Sala fasteigna úr veðandlaginu“ í verðbréfalýsingu þessari), í samræmi við ákvæði skuldabréfanna.

Viðbætur fasteigna í veðandlagið: Útgefanda er heimilt að bæta tryggingum við veðandlagið, hvort sem er til að standast tryggingaskilyrði veðandlagsins, uppfylla fjárfestingastefnu eða til að geta aukið skuldsetningu byggða á veðandlaginu. Fasteignir bætast við veðandlagið á markaðsvirði sem skal annað hvort staðfest af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki eftirlitsaðila) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi fasteign sem skal vera að hámarki 6

⁴ Með miðsvæði Kópavogs er átt við skipulagt atvinnuhúsnæðissvæði sem er innan við 2km frá Smáralind í loftlinu.

⁵ Skuldabréf í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal litið framhjá þeim við útreikninginn.

mánaða gamall. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir (þ.m.t. um orðalag tryggingarbréfa) og hefur veðgæsluaðili eftirlit með þinglýsingu og vörslu frumrita nýrra veðskjala.

Sala fasteigna úr veðandlaginu: Útgefanda er ekki heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið án samþykkis 75% skuldabréfaeigenda (miðað við fjárhæð⁶). Þó skal útgefanda heimilt að selja fasteignirnar að Ármúla 23 og Engjateig 3 til óháðs þriðja aðila á armslengdarkjörum gegn greiðslu reiðufjár eða ígildis þess með eðlilegum greiðslufrestum. Þá skal útgefanda heimilt að selja fasteignina Norðlingabraut 12, Reykjavík til leigutaka, í samræmi við ákvæði leigusamnings⁷. Söluandvirði framangreindra eigna skal vera útgefanda til frjálsrar ráðstöfunar svo lengi sem tryggingaskilyrði séu ekki brotin. Komi til þess að tryggingaskilyrði brotni við frjálsa ráðstöfun útgefanda á söluandvirðinu skal svo stórt hlutfall söluandvirðisins sem nauðsyn krefur til að tryggingaskilyrðin séu uppfyllt geymt á veðsettum reikningi í eigu útgefanda en í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti veðandlagsins. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Sé til staðar handveðsett fé sem er hluti veðandlagsins getur útgefandi ráðstafað því til (i) kaupa á eignum í samræmi við framangreindan skilmála þar um, eða (ii) greiðslu inn á einhverjar skuldir sem tryggðar eru með veðandlaginu, enda sé til staðar heimild til fyrirframgreiðslu í viðkomandi skuldaskjali, eða (iii) til kaupa á skuldabréfum úr einhverjum skuldabréfaflokki sem er hluti skuldaskjalanna, enda sé eigendum allra skuldabréfaflokkanna gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags.

Sala á dótturfélagi sem er eigandi fasteignar sem er hluti af veðandlaginu telst vera sala á fasteigninni. Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðu sinnar án þess að það hafi áhrif á veðandlagið, enda tekur kaupandi innan samstæðu útgefanda við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla.

Aflétting veðbanda: Útgefanda er heimilt að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda að óska eftir afléttingu veðbanda af tilgreindri eign eða eignum úr veðandlaginu, t.d. ef hann hyggst þróa viðkomandi eign frekar. Skal útgefandi einnig leita samþykkis eigenda annarra skuldaskjala eftir því sem skilmálar þeirra skuldaskjala kveða á um.

Ákvörðun um afléttingu veðbanda skal tekin á fundi skuldabréfaeigenda, boðuðum og höldnum í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um afléttingu veðbanda. Telst óskin vera samþykkt ef 75% skuldabréfaeigenda (miðað við fjárhæð⁸) samþykkja hana.

Útgáfa frekari skuldaskjala

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með veðandlaginu, t.a.m. með stækkun skuldabréfaflokksins, útgáfu nýrra skuldabréfaflokka eða töku bankalána, svo lengi sem tryggingaskilyrði veðandlagsins séu ekki brotin.

Öll ný skuldaskjöl skulu vera jafnréttá (pari-passu) hvað varðar veðandlagið og skuldabréfin. Hið sama gildir um öll skuldaskjöl sem þegar hafa verið gefin út og tryggð eru með veðandlaginu. Öll ný skuldaskjöl skulu innihalda ákvæði þess efnis að þau séu jafnrétthá bæði eldri og hugsanlega enn-

⁶ Skuldabréf í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal lítið framhjá þeim við útreikninginn.

⁷ Í 7.gr. leigusamnings útgefanda við Framkvæmda- og eignaumsýslusvið Reykjavíkurborgar (sem leigutaka), kveður á um að leigutaka sé heimilt að kaupa fasteignina á tímabilinu 1. janúar 2015 til 31. desember 2029, á verði sem aðilar koma sér saman um. Náist ekki samkomulag skal hvor aðili tilnefna matsmann sem saman skulu meta kaupverð hússins, sem getur þó aldrei orðið lægra en áhvilandi skuldir. Ennfremur er útgefandi í viðræðum við leigutaka um stækkun fasteignarinnar og lengingar leigutíma bæði að núverandi fasteign sem og stækkun. Náist samningar þar um, er það markmið útgefanda að ekki verði til staðar kaupréttarákvæði, en til vara að slíkt ákvæði taki ekki gildi fyrr en að loknum lokagjaldsdaga skuldabréfanna.

⁸ Skuldabréf í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal lítið framhjá þeim við útreikninginn.

síðar útgefnum skuldaskjölum. Þá skulu öll skuldaskjöl ekki innihalda ákvæði sem koma í veg fyrir að heimilt sé að skipta um veðgæsluaðila.

Þrátt fyrir framangreint er útgefanda heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu. Slík skuldaskjöl verða þá í öllum tilfellum réttlægri hvað varðar veðandlagið en skuldaskjölin og skuldabréfin.

Gjaldfellingarheimildir

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi innan þrjátíu (30) daga eftir gjalddaga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Ef (i) fjárnám verður gert hjá útgefanda, (ii) önnur lán útgefanda að lágmarki að fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða samtals að fjárhæð kr. 250.000.000 eru gjaldfelld, (iii) fram kemur ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, (iv) útgefandi leitar nauðasamninga, (v) eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða (vi) eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa, er skuldabréfaeigendunum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga. Gjaldfelling er þó ekki heimil ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi. Skal við mat á heimildum til gjaldfellinga skv. framangreindum (ii) lið horft til þess að fjárhæðir séu verðbættar samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, með sömu grunnvísitölu og skuldabréfin.

Verði útgefandi uppvís að brotum á sérstökum skilyrðum skuldabréfanna hefur hann fjörutíu og fimm daga til að bæta úr broti frá þeim degi að það á sér stað. Sé brot til staðar á fertugasta og sjötta degi er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Hafi skuldabréfin ekki verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 31. október 2024 eða ef frumrit tryggingarbréfa sem tryggja veðandlagið hafa ekki verið afhent veðgæsluaðila innan 2 daga frá útgáfu skuldabréfanna og þeim ekki verið þinglýst athugasemdalaust fyrir 28. febrúar 2024 er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Komi til þess að gjaldfellingarheimild sé til staðar og einhver skuldabréfaeigandi hyggst nýta þá heimild skal ákvörðun um gjaldfellingu fara fram í samræmi við samþykktarferli fyrir gjaldfellingu.

Samþykktarferli fyrir gjaldfellingu

Komi til þess að til staðar sé gjaldfellingarheimild er hverjum skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir fundi skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal tekin um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Skulu skuldabréfaeigendur beina ósk um fund skuldabréfaeigenda til veðgæsluaðila sem annast fundarboðun og fundarstjórn fundar skuldabréfaeigenda.

Við móttöku beiðni skuldabréfaeiganda um fund skuldabréfaeigenda skal veðgæsluaðili innan tveggja (2) daga senda útgefanda tilkynningu um fundarboðun og skal útgefandi birta slíka tilkynningu opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Í því tilfalli að útgefandi hafi ekki útgefna fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta skal fundur skuldabréfaeigenda boðaður með milligöngu Nasdaq CSD.

Fund skuldabréfaeigenda skal ávallt boðaður með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara og skal fundarboðið tilgreina hvar og hvenær fundur skuldabréfaeigenda skal haldinn. Fimm virkum dögum fyrir fundinn skal útgefandi ítreka fundarboðið með fréttatilkynningu opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Skirrist útgefandi við að birta fundarboð er veðgæsluaðila heimilt að láta birta tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostnað. Útgefanda er heimilt að tjá sig á fundi skuldabréfaeigenda, en skal víkja af fundi áður en atkvæðagreiðsla hefst.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæð skuldabréfaeignar hvers skuldabréfaeiganda í hlutfalli við útstandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins. Skal eignarhlutfall hvers skuldabréfaeigenda

miðast við skráða eign þeirra í lok þess dags sem fundur skuldabréfaeigenda er boðaður. Eigi útgefandi hluta skuldabréfanna skal sá hluti ekki bera atkvæðisrétt, og eignarhlutfall annarra skuldabréfaeigenda því verða hlutfallslega hærra sem nemur skuldabréfum í eigu útgefanda.

Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda skv. framangreindu samþykkja hana. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldabréfaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og eiga samtals skuldabréf að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Allir skuldabréfaeigendur eru bundnir við ákvarðanir sem teknar eru á fundi skuldabréfaeigenda og teljast öll skuldabréfin gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta gjaldfellingarheimildina og skal veðgæsluaðili þá án tafar afboða fundinn.

Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birtar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Komi til þess að útgefandi sé ekki með útgefna fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta skal framangreint sent Nasdaq CSD sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda.

Arðgreiðslur

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár til greiðslu til hluthafa er heimil innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, en þó þannig að tryggingarskilyrði veðandlagsins verði ekki brotin við aðgerðina. Skilyrði fyrir arðgreiðslu, kaupum á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár, í hvaða formi sem hún kann að verða, er að engar vanefndir samkvæmt skuldabréfunum séu til staðar eða séu fyrirsjáanlegar vegna aðgerðarinnar. Óheimilt er að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárlutfall útgefanda við það undir 27,5% vegna rekstraráranna 2022 og 2023, og undir 30% eftir það og út lánstímann.

Upplýsingaöflun

Útgefanda og veðgæsluaðila er á hverjum tíma heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfanna frá Nasdaq CSD.

Skilmálabreyting

Útgefanda er heimilt að óska eftir breytingu á skilmálum skuldabréfanna, en ákvörðun um slíkt skal taka á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður er og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja yfirlit yfir tillögur útgefanda að breyttum skilmálum.

Tillögur að breyttum skilmálum skuldabréfanna teljast vera samþykktar ef 90% skuldabréfaeigenda (miðað við fjárhæð⁹) samþykkja hana.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq CSD um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

Framsal

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa, aðrar en að eingöngu skal framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila.

Hlunnindi

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.

Ágreiningsmál

⁹ Skuldabréf í eigu útgefanda skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal litið framhjá þeim við útreikninginn.

Rísi mál út af skuldabréfum þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Afskráning

Skuldabréfin verða afskráð sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq CSD um greiðslufall skuldabréfanna og skal í því tilviki senda Nasdaq CSD tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3.3. Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins ITHAKA 051233

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik samkvæmt skuldabréfunum hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum útgefanda. Tilkynning samkvæmt ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún birt opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar), sé útgefandi með útgefna fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta, en annars sé hún send með ábyrgðarpósti til skuldabréfaeigenda.
- b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta neðangreindum fjárhagslegum skilyrðum sem taka mið af rekstri og efnahag samstæðu útgefanda:
 - a. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægri en 1,65, reiknað á prófunardögum. Til viðbótar við samstæðu útgefanda skal sjóðstreymiskvöð einnig vera uppfyllt fyrir veðandlagið.
 - b. **Eiginfjárlutfall:** Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 25% eða hærra.

Framangreind fjárhagsleg skilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum. Skal útgefandi senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan tveggja vikna frá prófunardegi og skal eftirlitsaðili birta skýrslu sína innan tveggja vikna þaðan í frá.

Viðmiðun: Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsdögum og rekstrarliðir miðast við undangengna 12 mánuði frá uppgjördegi.

Úrbætur: Til úrbóta á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum er útgefanda heimilt að auka eigið fé sem nemur því sem upp á hreinar leigutekjur vantar eða þá fjárhæð sem þarf til að eiginfjárlutfall standist.

- c) **Veðsetningarhlutfall:** Eftirstöðvar allra skuldaskjalanna deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi vera 70% eða lægra. Útgefanda er ávallt heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til að uppfylla veðsetningarhlutfallið.
- d) **Jafn réttháar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfunum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema að sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigendanna. Öll ný skuldaskjöl skulu vera jafnrétthá (pari-passu) hvað varðar veðandlagið og skuldabréfin. Hið sama gildir um öll skuldaskjöl sem þegar hafa verið gefin út og tryggð eru með veðandlaginu. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu. Slík skuldaskjöl verða þá í öllum tilfellum réttlægri hvað varðar veðandlagið en skuldaskjölin og skuldabréfin.

- e) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til að hafa ávallt í gildi lögboðnar brunatryggingar sem tryggja að fullu verðmæti allra fasteigna í hans eigu, sem og að viðhalda slíkum tryggingum á líftíma skuldabréfanna.
- f) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til að skipta útgefanda ekki upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög, sameinast öðrum félögum eða gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð¹⁰. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda ávallt heimilt að skipta tilteknum eignum sínum eða hluta rekstrar í félag að fullu í eigu útgefanda sem og að sameinast öðrum félögum sem eru þegar innan samstæðu útgefanda.
- g) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar) og í samræmi við reglur kauphallar þ.m.t. um tímafresti til birtingar uppgjöra, enda hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta. Fram að þeim tíma að skuldabréfin verða tekin til viðskipta skal útgefandi senda skuldabréfaeigendum útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, með bréfpósti eða rafrænum pósti þar sem útgefandi staðfestir móttöku.
- h) **Fjárhæð tryggingarbréfa:** Uppreiknuð tryggingarbréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum sem veðandlagið tryggir að frátöldum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægra en 105%. Til úrbóta á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði, sé slíkt innan tryggingaskilyrða veðandlagsins. Gengið skal frá veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, en hann hefur umsjón með þinglýsingu og móttöku frumrita nýrra tryggingarskjala.
- i) **Veðgæsluaðili og eftirlitsaðili:** Á hverjum tíma skal alltaf vera í gildi samningur við veðgæsluaðila og eftirlitsaðila. Þeir skulu ávallt vera starfandi á líftíma skuldabréfanna. Einn og sami veðgæsluaðili skal starfa fyrir allt veðandlagið. Ákvæði skilmála skuldabréfaflokks þessa varðandi veðgæsluaðila, þ.m.t. varðandi skipun hans, hlutverk og heimildir skulu efnislega vera sambærileg í öllum skuldaskjölunum.
- j) **Breytingar á veðandlaginu:** Engar breytingar á veðandlaginu er heimilt að gera nema þær séu sérstaklega heimilar samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins.
- k) **Arðgreiðslur o.fl.:** Útgefanda er ekki heimilt að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé með greiðslu til hluthafa nema slíkt sé sérstaklega heimilt samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins.
- l) **Viðskipti við tengda aðila:** Öll viðskipti við tengda aðila í skilningi 3. gr. laga um gjaldþrotaskipti skulu fara fram á armslengdarkjörum líkt og um ótengda aðila sé að ræða. Með viðskiptum er átt við hvers konar viðskipti eða samninga, þ.m.t. kaup á eignum milli aðila, leigusamninga á milli aðila, samninga um þjónustukaup o.s.frv.

2.3.4. Skipulag greiðslna og áætlað sjóðstreymi útgefanda

Útgefandi sér sjálfur um reikningagerð og innheimtu vegna leigugreiðslna, þ.m.t. útsendingu greiðsluseðla. Leigugreiðslur vegna fasteigna veðandlagsins eru greiddar af leigutökum inn á veltureikning útgefanda hjá viðskiptabanka hans í samræmi við gjalddaga og skilmála hvers leigusamnings fyrir sig, oftast mánaðarlega. Það er mat útgefanda að samanlögð fjárhæð þeirra

¹⁰ Skuldabréf í eigu útgefanda og tengdra aðila (í skilningi laga um fjármálafyrirtæki) skulu ekki bera atkvæðisrétt og skal litið framhjá þeim við útreikninginn.

leigutekna sem hann hefur af fasteignum veðandlagsins sé nægilega há til að draga verulega úr hættu á greiðslufalli vegna afborgana og vaxtagreiðslna í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Í þessu samhengi er bent á að félagið er einnig með bankalán sem tryggð eru með sama veðandlagi. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu. Vænt fjárflæði eigna í veðandlagi á árinu 2024 má sjá í töflu 1 hér að aftan.

Hreint fjárflæði frá eignum í veðandlagi pr. ár	1.832 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla vaxta af skuldaskjölum tryggðum með veðandlaginu	638 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla afborgana af skuldaskjölum tryggðum með veðandlaginu	628 m.kr.

Tafla 1: Vænt fjárflæði eigna í veðandlagi á árinu 2024

Útgefandi hefur markað sér stefnu um að eiga á hverjum tíma nægt laust fé til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri gerist þess þörf. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga.

Útgefanda er frjálst að ráðstafa leigutekjum af fasteignum veðandlagsins eins og honum sýnist að þjóni best markmiðum félagsins frá einum gjalddaga til þess næsta að því gefnu að öll skilyrði bréfanna séu uppfyllt. Útgefanda er óheimilt að veðsetja leigutekjur af fasteignum veðandlagsins. Útgefandi hefur ekki markað sér neina sérstaka stefnu um ávöxtun lausafjár.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta ákveðnum fjárhagslegum skilyrðum sem taka mið af rekstri og efnahag samstæðunnar. Nánar er fjallað um þessi skilyrði í kafla 2.3.3 *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins ITHAKA 051233* í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikninga eigenda.

2.3.5. Önnur lánsfjármögnun útgefanda

Að skuldabréfaflokknum ITHAKA 051233 undanskildum eru skuldir Íþöku við lánastofnarnir að fjárhæð 5.973 m.kr. m.v. 31.12.2023, þar af eru um 959 m.kr. í EUR og um 502 m.kr. í USD. Af bankalánsfjármögnun félagsins er 4.748 m.kr. m.v. 31.12.2023 tryggð með sama veðandlagi og skuldabréfaflokkurinn ITHAKA 051233 (*pari passu*).

2.3.6. Vextir og hlunnindi

Skuldabréfin bera 4,0731% fasta vexti. Vextir fram til lokagjalddaga greiðast 12 sinnum á ári, þann 5. hvers mánaðar („**gjald dagar**“). Á lokagjalddaga greiðast eftirstöðvar höfuðstóls skuldabréfsins í einni greiðslu ásamt þeim vöxtum sem fallið hafa á frá gjalddaga síðustu vaxtagreiðslu.

Skuldabréfin eru verðtryggð. Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum. Sala skuldabréfa sem fram fór í nóvember 2023 var gerð á ávöxtunarkröfunni 4,15%.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast nema að krafa um greiðslu þeirra komi fram innan 10 ára fyrir greiðslur af höfuðstól sbr. 5.gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 og 4 ára frá gjalddaga fyrir vaxtagreiðslur skv. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

2.3.7. Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf og um þau gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

2.3.8. Skattheimta

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir skuldabréfaeigendur annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Mælt er með því að fjárfesta kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum. Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.

2.4. Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Verði umsóknin samþykkt er stefnt að töku allra útgefinna skuldabréfa í flokknum til viðskipta þann 4. september 2024. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland verður ITHAKA 051233.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda, sjá nánar kafla 4.1 *Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta* í verðbréfalýsingu þessari.

2.4.1. Kostnaður vegna töku til viðskipta

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er kr. •8.100.000. Kostnaðurinn samanstendur af skráningargjaldi Nasdaq Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, þóknun skv. gjaldskrá verðbréfamiðstöðvar vegna rafrænnar skráningar bréfanna, kostnaði vegna yfirferðar og staðfestingar lýsingar hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og þóknun til Íslandsbanka hf. vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar. Útgefandi ber ábyrgð á kostnaði vegna töku til viðskipta.

2.4.2. Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta

Markmiðið með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika og virkari verðmyndun skuldabréfanna, auk þess að tryggja fjárfestum

að starfshættir og upplýsingagjöf um meðal annars fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af Nasdaq Iceland.

3. Veðandlagið

Allar eignir í veðandlagi skuldabréfanna eru atvinnuhúsnæði í útleigu og mynda þannig fjármagnstekjur. Leigutekjur sem útgefandi hefur af eignunum verða nýttar til að standa straum af greiðslum vegna skuldabréfanna. Allar eignir eru tryggðar lögbundnum húseiganda- og brunatryggingum. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja vegna eignanna eru lög nr. 36/1994 um húsaleigu, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki og skipulagslög nr. 123/2010.

Um er að ræða sama veðandlag og vegna fjögurra lánssamninga frá Íslandsbanka, kt. 491008-0160, þrír dagsettir 15. nóvember 2019 að upphaflegum fjárhæðum kr. 3.000.000.000, EUR 9.000.000 og USD 5.000.000 og einn dagsettur 29. janúar 2021, kr. 3.600.000.000 og tveggja bankaábyrgða frá Íslandsbanka, kt. 491008-0160, að fjárhæð kr. 350.000.000 og að fjárhæð kr 27.000.000 (hér eftir sameiginlega nefnd „skuldaskjölin“). Skuldabréfið var notað til að greiða upp lánasamning við Íslandsbanka upphaflega kr. 1.000.000.000 og mismunur fór til innborgunar á lán upphaflega kr. 3.600.000.000.

Fasteignir félagsins sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins má sjá í eftirfarandi töflu:

Heimilisfang	Fastanúmer	Bókfært virði 31.12.2023, m.kr.	
Þórunnartún 1, 105 Reykjavík		231-5902	9.938
Katrínartún 4, 105 Reykjavík		235-7345	6.658
Lyngháls 4, 110 Reykjavík		225-1532	4.530
Dragháls 18-26 og Fossháls 17-25, 110 Reykjavík		204-4170, 236-8786, 236-8787, 236-8788, 236-8789, 236-8784, 236-8785	3.747
Grjótháls 5, 110 Reykjavík		204-4159	2.665
Norðlingabraut 12, 110 Reykjavík ¹¹		229-6075	1.416
Ármúli 23, 108 Reykjavík		201-2770, 224-0223	221
Vagnhöfði 5, 110 Reykjavík		204-3107	130
Engjateigur 3, 105 Reykjavík		223-7750	130
Samtals			29.435

Tafla 2: Fasteignir veðandlagsins

Samantekt tryggingarstöðu skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu að framangreindu virtu má sjá í töflu 3:

Fjárhæð í m.kr.

¹¹ Í farvatninu er stækkun Norðlingabrautar 12 og eru viðræður í gangi við leigjandann, Reykjavíkurborg, um þá viðbót ásamt framlengingu húsaleigusamnings aðilanna.

Bókfært virði veðandlags	30.1420
Uppreiknuð fjárhæð tryggingabréfa	29.849
Eftirstöðvar skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu	18.066
Veðsetningarhlutfall veðandlags	59,9%
Tryggingabréf/skuldaskjöl	1,7

Tafla 3: Samantekt tryggingarstöðu m.v. 31.12.2023

3.1. Leigutakar og leigusamningar

Í gildi eru alls 50 leigusamningar vegna þeirra fasteigna sem mynda veðandlag skuldabréfanna. Leiga er innheimt mánaðarlega. Leigusamningarnir eru skriflegir og flestir tímabundnir. Tímabundnu samningarnir eru fjölbreyttir að lengd, allt frá því að vera til 9 mánuðum og upp í að vera til tæplega 11 ára. Nokkrir samninganna eru ótímabundnir og eru slíkir samningar að öllu jöfnu með þriggja eða sex mánaða uppsagnarákvæði. Í flestum tilfellum leggja leigutakar fram tryggingar í formi bankaábyrgðar sem samsvarar leigugreiðslum í að a.m.k. þrjá mánuði, fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði. Flestir leigusamningar, eða þeir samningar sem samanlagt mynda yfir 64% af leigutekjum eigna í veðandlaginu, fylgja þróun byggingarvísitölu. Aðrir fylgja vísitölu neysluerðs, vísitölu neysluerðs til verðtryggingar eða eru greiddir í erlendum gjaldmiðlum.

Á dagsetningu lýsingar þessarar eru alls 1 leigueining óútleigð í þeim fasteignum er mynda veðandlagið. Þetta þýðir að virðisútleiguhlutfall veðandlagsins er 97%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra.

Allar leigutekjur félagsins vegna eigna í veðandlaginu myndast á höfuðborgarsvæðinu. Þá eru 44% af leigutekjum í póstnúmeri 110, 1% í póstnúmeri 108 og 55% í póstnúmeri 105.

Skiptingu fasteigna sem mynda veðandlagið eftir eðli þeirrar starfsemi sem í þeim er rekin má sjá í töflu 4. Tafla 5 sýnir skiptingu leigutekna veðandlagsins eftir lengd þeirra.

Atvinnurekstur	Hlutfall
Verslunarhúsnæði	4%
Skrifstofuhúsnæði	43%
Hótel	29%
Lagerhúsnæði	12%
Veitingahúsnæði	2%
Annað	10%

Tafla 4: Skipting leigutekna eftir atvinnurekstri

Atvinnurekstur	Hlutfall
----------------	----------

0-3 ár	43%
3-7 ár	45%
7-10 ár	9%
10-15 ár	2%
Lengri en 15 ár	0%

Tafla 5: Skipting leigusamninga eftir lengd leigutíma

Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga¹² um þær eignir sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins, án uppsagnarheimilda, er 8,1 ár m.v. dagsetningu lýsingar þessarar. Ótímabundnir leigusamningar sem telja 62% af heildinni eru ekki reiknaðir með í meðallíftímann.

Starfsemi leigutaka er fjölbreytt. Útgefandi hyggst ekki birta sérstakar tilkynningar um bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlagið í framtíðinni að öðru leyti en því sem fram mun koma í árs- og árshlutareikningum útgefanda.

3.2. Aðilar útgáfunnar

Íþaka fasteignir ehf. er útgefandi skuldabréfanna og er eigandi hinna undirliggjandi eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins. Útgefandi mun annast útreikninga og greiðslur af höfuðstól, vöxtum og verðbótum vegna skuldabréfanna með milligöngu verðbréfamiðstöðvar.

Íslandsbanki er viðskiptabanki Íþöku og er umsjónaraðili töku skuldabréfa félagsins með auðkenninu ITHAKA 051233 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland, og sá um útgáfu og uppgjör viðskiptanna.

PwC á Íslandi er ráðgjafafyrirtæki sem m.a. hefur með höndum endurskoðun, reikningsskil og ýmiss konar ráðgjöf. PwC á Íslandi er eftirlitsaðili vegna skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili hefur m.a. það hlutverk að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum skuldabréfaflokksins svo sem um getur í kafla 2.3.2 *Skilmálar skuldabréfsins* í verðbréfalýsingu þessari þar sem nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila.

Lex er lögmannsstofa og sinnir hlutverki veðgæsluaðila vegna skuldabréfaflokksins. Veðgæsluaðili hefur m.a. það hlutverk að varðveita frumrit þinglýstra tryggingarbréfa þeirra sem standa til tryggingar skuldabréfafloknum. Enn fremur sér veðgæsluaðilinn um að taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og, eftir atvikum, afléttingu tryggingarbréfa. Nánar má lesa um hlutverk veðgæsluaðila í kafla 2.3.2 *Skilmálar skuldabréfsins* í verðbréfalýsingu þessari.

¹² Við skoðun á tímalengd samninga, eins og í töflu 5, er mikilvægt að hafa í huga virði hvers samnings. Þannig er mögulegt að hafa marga stutta samninga þar sem virði hvers og eins í krónum talið er e.t.v. ekki mikill í samanburði við einhvern einn samning sem e.t.v. skilar margföldum tekjum hina mörgu styttri. Þannig er því mikilvægt að horfa á tekjuveginn meðaltíma leigusamninga sem mikilvægari mælikvarða en mælikvarði á fjölda/lengd leigusamninga.

4. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing útgefanda, dagsett 26.ágúst 2024, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins ITHAKA 051233 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf.

Verðbréfalýsing 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. Verðbréfalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka 15 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: Útgefandalýsingu dagsettri 26.ágúst 2024 og verðbréfalýsingu þessari, dagsett 26.ágúst 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 verðbréfaýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandaýsingu Íþöku dagsettri 26.ágúst 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.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni 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. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni 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 í þeim lögsögum sem að framan greinir.

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 (hér eftir „**umsjónaraðili**“ eða „**Íslandsbanki**“) Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur jafnframt verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 26. ágúst 2024, 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. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Vakin er athygli á eftirfarandi mögulegum hagsmunaárekstrum milli stjórnar og félagsins. Stjórnarmaðurinn Guðrún Pétursdóttir er nákominn aðili Péturs Guðmundssonar, sem er endanlegur eigandi félagsins. Þá er stjórnarformaður félagsins Björn Ingi Victorsson 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.

Þá er athygli vakin á eftirfarandi hagsmunum Íslandsbanka vegna Íþöku:

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

4.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

4.4. Ástæða útgáfunnar og ráðstöfun andvirðis hennar

Söluandvirði útgáfunnar var alls kr. 3.240.000.000, og nettósöluandvirði, að teknu tilliti til kostnaðar, er áætlað kr. 3.232.000.000. Andvirði skuldabréfaflokksins var nýtt til endurfjármögnunar á hluta af skuldum félagsins.

4.5. Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Verðbréfalýsing 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 verðbréfalýsingu 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 staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem viðkomandi verðbréfalýsing varðar, og fjárfestar skuli meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.

4.6. Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

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

Reykjavík, 26. ágúst 2024

F.h. Íþöku fasteigna ehf.

Gunnar Valur Gíslason,
Framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf.

Björn Ingi Victorsson,
Stjórnarformaður Íþöku fasteigna ehf.