



Staðfesting á skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Skýrsla staðfestingaraðila um fyrirfram umsamdar aðgerðir

Ípaka fasteignir ehf.
Lynghálsi 4
110 Reykjavík

Reykjavík, 3. apríl 2025

Tilgangur skýrslu um fyrirfram umsamdar aðgerðir vegna staðfestingar á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Skýrsla okkar, sem felur í sér staðfestingu á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, er veitt einungis í tengslum við hlutverk PwC sem staðfestingaraðila, vegna skuldaskjala útgefnum af Ípöku fasteignum ehf. Skýrsla okkar hentar ekki í öðrum tilgangi.

Vísað er til skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, dags. 20. mars 2024.

Vinna okkar snýr að því að framkvæma sjálfstæða yfirferð á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði vegna skuldaskjala útgefanda, og fara yfir forsendur og útreikninga sem liggja til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrsla útgefanda byggir á, til að staðfesta hvort niðurstöður skýrslu útgefanda um fjárhagslegar kvaðir á grundvelli ársreiknings 1. janúar til 31. desember 2024 sem afhent var þann 20. mars 2025 séu í samræmi við skilmála skuldaskjala útgefanda.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. 27. mars 2024 og veðhafasamkomulags, dags. 31. maí 2024. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Ábyrgð Ípöku fasteigna ehf.

Þær aðgerðir sem eru framkvæmdar vegna staðfestingar staðfestingaraðila („fyrirfram umsamdar aðgerðir“) hafa verið samþykktar af Ípöku fasteignum ehf. og eru að mati útgefanda viðeigandi út frá eðli verkefnisins.

Útgefandi ber ábyrgð á þeim upplýsingum sem staðfesting þessi nær yfir.

Ábyrgð PwC

Við höfum framkvæmt fyrirfram umsamdar aðgerðir vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði í samræmi við alþjóðlegan staðal um tengda þjónustu (ISRS 4400 revised) sem á við um fyrirfram umsamdar aðgerðir. Vinna okkar felur í sér framkvæmd aðgerða sem sérstaklega hefur verið samið um við Ípöku fasteignir ehf. ásamt skýrslugjöf til ykkar með niðurstöðum þeirrar vinnu sem við framkvæmdum. Við fullyrðum ekki að aðgerðirnar séu viðeigandi. Í vinnu okkar og staðfestingu felst hvorki endurskoðun né könnun. Þar af leiðandi veitum við hvorki álit né ályktun á niðurstöður aðgerðanna.

Hefðum við framkvæmt frekari aðgerðir hefðu önnur atriði getað komið upp sem við hefðum þá upplýst ykkur um.

Óhæði og gæðastýring

Við erum óháð Ípöku fasteignum ehf. í samræmi við viðeigandi íslensk lög og siðareglur endurskoðenda.

Við fylgjum alþjóðlegum staðli um gæðastjórnun, ISQM 1 og viðhöldum í samræmi við það alhliða kerfi gæðaeftirlits, þar með talið skjalfestar stefnur og verklagsreglur varðandi fylgni við siðferðisleg gildi, alþjóðlega staðla og aðrar viðeigandi kröfur laga og reglugerða.

Aðgerðir og niðurstöður

Við höfum framkvæmt neðangreindar aðgerðir, sem samþykktar hafa verið af Íþöku fasteignum ehf. í tengslum við staðfestingu á skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði.

Staðfestingaraðili skal staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda (Íþöku) á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum, eins og þau eru skilgreind í skilmálum einstakra skuldaskjala eða flokka skuldaskjala.

Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna tólf mánuði frá uppgjörssdegi miðað við 31.12.2024

Aðgerðir		Niðurstöður		
Tryggingarskilyrði		Skilyrði	Niðurstaða útreiknings	Skilyrði staðist
Sjóðstreymiskvöð:	Hlutfall hreinna leigutekna deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum veðandlagsins skal aldrei vera lægra en 1,65, reiknað yfir tólf mánaða tímabil.	Aldrei lægra en 1,65	2,97	Já
Veðsetningarhlutfall:	Hlutfall nettó veðskulda veðandlagsins deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 70%.	Aldrei hærra en 70%	59,2%	Já
Fjárhagsleg skilyrði		Skilyrði	Niðurstaða útreiknings	Skilyrði staðist
Sjóðstreymiskvöð:	Hreinar leigutekjur deilt með reiknuðum vöxtum skulu aldrei vera lægri en 1,65, reiknað á prófunardögum.	Aldrei lægra en 1,65	2,13	Já
Eiginfjárlutfall:	Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 25% eða hærra.	Aldrei lægra en 25%.	31,5%	Já

Yfirferð staðfestingaraðila á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum samræmist mati útgefanda og skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði því staðfest.

PricewaterhouseCoopers ehf.

Reykjavík, 3. apríl 2025
Fyrir hönd staðfestingaraðila
Örn Valdimarsson

Örn Valdimarsson