

Staðfesting á skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði Skýrsla staðfestingaraðila um fyrirfram umsamdar aðgerðir

Ípaka fasteignir ehf.

Lynghálsi 4

110 Reykjavík

8. október 2026

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. 7. október 2026.

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 árshlutareiknings 1. janúar til 30. júní 2026 og fyrri uppgjöra sem afhent var þann 30. september 2026 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 Íþöku fasteigna ehf.

Þær aðgerðir sem eru framkvæmdar vegna staðfestingar staðfestingaraðila („fyrirfram umsamdar aðgerðir“) hafa verið samþykktar af Íþöku 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 Íþöku 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 Íþöku 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 uppgjörsdegi og rekstrarliðir við undangengna tólf mánuði frá uppgjörsdegi miðað við 30.6.2026.

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	2,85	Já
Veðsetningarhlutfall:	Hlutfall nettó veðskulda veðandlagsins deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 70%.	Aldrei hærra en 70%	60,5%	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	2,67	Já
Eiginfjárhlutfall:	Eiginfjárhlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 25% eða hærra.	Aldrei lægra en 25%.	31,0%	Já

PricewaterhouseCoopers ehf.

Örn Valdimarsson

Sviðsstjóri fyrirtækjaráðgjafar

Undirritunarsíða

Örn Valdimarsson



Undirritað af:
Örn Valdimarsson
2109683859
Dags: 08.10.2026
Tími: 14:01:57
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 19eb2f9d-04c2-
4e78-b899-8447bdc295d5