

STAÐFESTING Á SKÝRSLU UM LÁNAÞEKJU

Vegna breytinga á veðandlagi og viðbótarskuldsetningu

Kaldalón hf.
Ingólfsstræti 3
101 Reykjavík

Staðfesting á skýrslu um lánaþekju sem byggir á umsömdu verklagi.

Vísað er til samnings við staðfestingaraðila, dags. 7. júlí 2023 og veðhafasamkomulags, dags. 7. júlí 2023. Hugtök sem skilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila og/eða veðhafasamkomulagi skulu hafa sömu merkingu og þeim er þar gefin.

Vísað er til skýrslu útgefanda um lánaþekju, dags. 8. febrúar 2024 („skýrsla um lánaþekju“).

Staðfestingaraðili hefur farið yfir skýrslu útgefanda um lánaþekju, verðmat sem liggur til grundvallar og aðrar upplýsingar sem skýrslan byggir á með því að yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda.

Útgefandi staðfestir að framangreindar aðgerðir séu viðeigandi við yfirferð á skýrslu um lánaþekju og uppfyllir þær kröfur sem koma fram í kafla 4 í samningi við staðfestingaraðila.

Skyldur útgefanda eru skilgreindar í kafla 3 í samningi við staðfestingaraðila.

Vinna staðfestingaraðila var framkvæmd í samræmi við uppfært og yfirfarið staðlað verklag ISRS 4400 staðalsins (e. International Standard on Related Services). Staðfestingaraðili starfar í samræmi við almennar siðareglur endurskoðanda og hefur uppfyllt viðeigandi kröfur laga um endurskoðendur og International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), þ.m.t. meginreglur um heilindi, hlutlægni, faglega hæfni og kröfur um sjálfstæði. Staðfestingaraðili er óháður útgefanda í samræmi við gildandi siðareglur fyrir endurskoðendur.

Staðfestingaraðili hefur innleitt alþjóðlegan staðal um gæði, ISQM 1, sem innheldur kröfur um að fyrirtækið hanni, innleiði og starfræki gæðastjórnunarkerfi, þ.m.t. stefnur eða verklagsreglur sem tryggja fylgni við siðareglur og aðrar gildandi reglur og lög.

Þann 8. febrúar 2024 í kjölfar útboðs Kaldalón á nýjum skuldabréfaflokki KALD 150234 að nafnverði 3.140 m.kr. voru viðkomandi fjárhagsleg og sérstök skilyrði yfirfarin miðað við eftirstöðvar lána og nýjar veðsettar eignir:

Að lokinni sjálfstæðri yfirferð eru niðurstöður staðfestingaraðila eftirfarandi:

Nýjar veðsettar eignir:

Eign: Klettagarðar 8-10, Reykjavík
Hjalteyrargata 8, Akureyri
Suðurhraun 2, Garðabær

Heildarverðmæti: 2.264.134.337 kr.

Lánaþekja

- Lánaþekja miðað við eftirstöðvar lána og verðmat veðsettra eigna undir almenna tryggingafyrirkomulaginu (ATF)

Samtals staða lána undir ATF	23.499 m.kr.
Samtals bókfært virði veðsettra eigna undir ATF 30.6.2023	37.724 m.kr.
Lánaþekja	62%

Skilyrði ATF; lánaþekja eigi hærri en 75% á prófunardegi vegna breytinga á veðandlagi og eigi hærri en 65% á prófunardegi vegna viðbótarskuldsetningar

Staðsetning veðsettra eigna

Staðsetning veðsettra eigna á prófunardegi

Samtals bókfært virði eigna á höfuðborgarsvæðinu eða tengdar helstu höfnum landsins	36.523 m.kr.
Samtals bókfært virði veðsettra eigna undir ATF á prófunardegi	37.724 m.kr.
Hlutfall veðsettra eigna á höfuðborgarsvæðinu eða tengdar helstu höfnum landsins	97%

Skilyrði ATF; staðsetning eigna á höfuðborgarsvæðinu eða tengdar helstu höfnum landsins eigi lægri en 75% á prófunardegi

Yfirferð staðfestingaraðila á verðmæti hinna veðsettu eigna samræmist mati útgefanda og skýrsla um lánaþekju skilyrði því staðfest.

Reykjavík, 8. febrúar 2024

Fyrir hönd staðfestingaraðila


KPMG ehf.