

# ENDANLEGIR SKILMÁLAR

17. sept 2024

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á ISK 2.100.000.000 óverðtryggðra skuldabréfa með einni afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga í samræmi við ISK 50.000.000.000 útgáfuramma

## Hluti A – Samningsskilmálar

Hugtök sem hér eru notuð skal túlka eins og þau sem skilgreind eru í skilmálum skuldaskjala og fram koma í grunnlýsingu dagsettri 22. nóvember 2023 og viðaukum sem kunna að hafa verið gefnir út við hana. Skjal þetta inniheldur endanlega skilmála skuldaskjala sem lýst er hér, í samræmi 2. tl. 8. gr. reglugerð (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 og eru endanlegir skilmálar samdir í samræmi við ákvæði þeirrar reglugerðar og framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019. Lesa skal endanlegu skilmálana í samhengi við grunnlýsinguna og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, sem saman mynda grunnlýsingu í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1129. Heildstæðar upplýsingar um útgefandann og útgáfu skuldaskjala fást ekki nema með því að lesa saman grunnlýsinguna, viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana og þessa endanlegu skilmála. Grunnlýsingin og viðaukar sem kunna að hafa verið gerðir við hana eru birtir á vefsíðu útgefanda, <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance>.

- Útgefandi:** Alma íbúðafélag hf.
- Flokkur númer: 16
  - Útgáfuhluti númer: 1
- Mynt:** ISK
- Uppsafnað nafnverð:**
  - Flokkur: 2.100.000.000
  - Útgáfuhluti: 2.100.000.000
- Útgáfuverð:** 100% af heildarnafnverði
- Nafnverðseiningar:** 20.000.000
-

- i. Útgáfudagur: 20.09.2024
- ii. Fyrsti vaxtadagur: Útgáfudagur
8. Lokagjalddagi: 21.09.2026
9. Tegund vaxta: 3 mánaðaREIBOR + 1,40 % breytilegir vextir  
(Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 22)
10. Greiðslufyrirkomulag: Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga
11. Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda): Á ekki við
12. Forgangsröðun skuldaskjala: Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi  
(Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 25. i.)
13. Heimild fyrir útgáfunni: Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum:  
  
Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum: 6. desember 2017, 1. nóvember 2018, 28. mars 2019, 24. maí 2019, 14. september 2021, 26. Nóvember 2021, 12. október 2022 og 9. nóvember 2023
14. Greiðsluaðili: Útgefandi er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. Verðbréfamiðstöð: Skuldaskjölín eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD útibúi á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík

#### ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

16. Verðtryggð jafngreiðslubréf: Á ekki við

#### ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

17. Óverðtryggð jafngreiðslubréf: Á ekki við

#### ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, ÞAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA

18. Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls: Á ekki við

**ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, PAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA**

19. Óverðtryggð skuldabréf með jöfnum Á ekki við afborgunum höfuðstóls:

**ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI**

20. Skuldabréf með óreglulegu Á ekki við endurgreiðsluferli:

**ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VÍXLA**

21. Víxlar: Á ekki við

**ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)**

22. Fastir vextir: Á ekki við

23. Breytilegir vextir: Á við

- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar: Greiðsla vaxta skal vera á þriggja (3) mánaða fresti, fyrir undangengið vaxtatímabil, í fyrsta skiptið þann 20.12.2024 og 20. Þriðja hvers mánaðar eftir það. Vextir greiðast í síðasta sinn á lokagjalddaga þann 21.09.2026
- ii. Viðskiptadagaregla: *Actual/360*
- iii. Aðferð við ákvörðun á vöxtum: Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi
- iv. Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi: Á við
- Viðmiðunarvextir: *REIBOR til 3 mánaða að viðbættu 1,40% álagi*
  - Ákvörðunardagur: Viðmiðunarvextir sem notaðir eru til að reikna vexti fyrir hvert vaxtatímabil skulu vera festir 2 viðskiptadögum fyrir fyrsta vaxtadag viðkomandi tímabils
  - Upplýsingasíða upplýsingakerfi: í [www.sedlabanki.is/annad-efni/meginvexti-si](http://www.sedlabanki.is/annad-efni/meginvexti-si)

- |       |  |            |
|-------|--|------------|
| v.    | Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað:   | Á ekki við |
| vi.   | Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum:  | Á ekki við |
| vii.  | Ávöxtun til lokagjalddaga:   | Á ekki við |
| viii. | Dagaregla:   | Act/360    |
| ix.   | Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna: | Á ekki við |
| x.    | Geta viðmiðunarvextir farið niður fyrir núll:  | Á ekki við |
| xi.   | Aðrir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl með breytilega vexti:   | Á ekki við |

**23.a Álag á vexti:** +1,40% álag á viðmiðunarvexti

#### ÁKVÆÐI VARÐANDI UPPGREIÐSLU/UMFRAMGREIÐSLU AÐ VALI ÚTGEFANDA (KAUPRÉTT ÚTGEFANDA)

**24. Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** Á ekki við

#### ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

- |   |   |
|---|---|
| <b>25. Veðtryggð skuldaskjöl:</b>                                       | Á við   |
| i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu: | Ákvæði skilmála 16 (Almenna tryggingafyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin                                       |
| ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi:  | Á ekki við  |
| iii. Veðgæsluaðili:   | Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránargötu 18, 101 Reykjavík hefur verið skipaður veðgæsluaðila vegna skuldaskjalanna |

26. Óveðtryggð skuldaskjöl: Á ekki við

## ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖL

27. **Upplýsingakvaðir:** Á við
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: a), b), d) og e)
  - ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: a) og b)
28. **Almennar kvaðir:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: a), b), c), d), e), f), og g)
29. **Fjárhagslegar kvaðir:** Á við
- i. Lánaþekja: Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu
  - ii. Eiginfjárlutfall: Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu
  - iii. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: 31. desember og 30. júní á hverju ári til lokagjaldþaga þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2024
30. **Sérstakar kvaðir** Á við
- i. Tegund veðsettra fasteigna: Á hverjum prófunardegi skal tegund veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu
  - ii. Staðsetning veðsettra fasteigna: Á hverjum prófunardegi skal staðsetning veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu
  - iii. Prófunardagur: Prófunardagar sérstakra kvaða eru: 31. desember og 30. júní þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember

31. **Vanefndartilvik:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 14 (Vanefndartilvik):a), b), c), d), e), f), g), h) og i)
32. **Gjaldfelling:** Ef ekki er bætt úr vanefnd innan 15 viðskiptadaga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan 30 viðskiptadaga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin.
33. **Umboðsmaður kröfuhafa:** Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránargötu 18, 101 Reykjavík hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna
34. **Staðfestingaraðili:** KPMG, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna
35. **Önnur ákvæði:** Á ekki við
36. **Útreikningsaðili:** Útgefandi er útreikningsaðili skuldaskjalanna
37. **Ráðgjafi í tengslum við útgáfu:** Á ekki við

## ÁBYRGÐ

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda.

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af: .....

*Samkvæmt heimild*

## Hluti B – Aðrar upplýsingar

### 1. SKRÁNING

- Skráning: Nasdaq Iceland
- Taka til viðskipta: Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.
- Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi: Landsbankinn hf., LEI kóði 549300TLZPT6JELDWM92, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík mun óska eftir töku til viðskipta
- Fyrsti mögulegi viðskiptadagur: 20. september 2024

### 2. LÁNSHÆFISMAT

Á ekki við

### 3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

Að undanskilinni þóknun greiddri til söluaðila/ráðgjafa, er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu skuldabréfanna eigi hagsmuni sem skipta máli varðandi útgáfu þeirra.

### 4. RÁÐSTÖFUN SÖLUANDVIRÐIS, ÁÆTLAÐ NETTÓ SÖLUANDVIRÐI OG HEILDAR-KOSTNAÐUR

- Ráðstöfun söluandvirðis: Almenn fjármögnun útgefanda
- Áætlað nettó söluandvirði: 2.093.700.000 kr.
- Áætlaður heildarkostnaður: 6,3 m.kr.

### 5. ÁVÖXTUN (Eingöngu skuldabréf á föstum vöxtum)

Vísbending um ávöxtun: Á ekki við.

### 6. VAXTAPRÓUN (Eingöngu skuldaskjöl með breytilegum vöxtum)

Undirliggjandi viðmiðunarvextir eru REIBOR vextir (Reykjavík Interbank Offer Rate) sem finna má upplýsingar um á vefsíðu Seðlabanka Íslands, [www.seðlabanki.is/annad-efni/meginvextir-si](http://www.seðlabanki.is/annad-efni/meginvextir-si), ásamt upplýsingum um þróun þeirra í fortíð

### 7. VÍSITÖLUPRÓUN (Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl)

Á ekki við

### 8. AUÐKENNI

- i. Auðkenni: AL210926
- ii. ISIN númer: IS0000036739
- iii. CIF númer: DBVSFR
- iv. FISN númer: ALMA IBUDAFELAG/VARI BD 20260921

**9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU**

Land eða lönd þar sem tilkynnt Ísland  
hefur verið um viðkomandi  
grunnlýsingu:

**10. HÆFI HJÁ SEDLABANKA EVRÓPU**

Skuldaskjal er ætlað að vera Nei  
haldið á með þeim hætti sem  
leyfir Eurosystem hæfi (e.  
Eurosystem eligibility):





## Undirritunarsíða

F.h. Ölmú íbúðafélags hf.  
Ingólfur Árni Gunnarsson