

ENDANLEGIR SKILMÁLAR

9. desember 2022

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á 1.000.000.000 verðtryggðum skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli og föstum vöxtum 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 2. nóvember 2022 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>.

1. Útgefandi:	Alma íbúðafélag hf.
2.	
i. Flokkur númer:	5
ii. Útgáfuhluti númer:	4
3. Mynt:	ISK
4. Uppsafnað nafnverð:	
i. Flokkur:	4.800.000.000
ii. Útgáfuhluti:	1.000.000.000

5. **Útgáfuverð:** 91,9851% af heildarnafnverði að viðbættum áföllnum vöxtum frá 10. desember 2022.
6. **Nafnverðseiningar:** 20.000.000
- 7.
- i. **Útgáfudagur:** 15.12.2022
- ii. **Fyrsti vaxtadagur:** 15.12.2022
8. **Lokagjalddagi:** 10.12.2027
9. **Tegund vaxta:** 1,15 % fastir vextir
(Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 21)
10. **Greiðslufyrirkomulag:** Óreglulegt endurgreiðsluferli
(Ef um "Óreglulegt endurgreiðsluferli" er að ræða skal tilgreina nánar í lið 20.xi)
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: 6. desember 2017, 1. nóvember 2018, 28. mars 2019, 24. maí 2019, 14. september 2021, 26. nóvember 2021 og 12. október 2022.
14. **Greiðsluaðili:** Útgefandi er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamíðstöð** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamíðstöð, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

16. **Verðtryggð jafngreiðslubríf:** Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

17. **Óverðtryggð jafngreiðslubríf:** 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, ÞAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU
HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA**

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

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

20. Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli: Á við
- i. Vextir til lokagjalddaga: 1,15 % á ári. Vextir greiðast á árlega
 - ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: 7
 - iii. Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikninga á endurgreiðsluferli: 25
 - iv. Vaxtagjalddagar: 10. dagur í mánuðnum desember á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er 10. desember 2023.
 - v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: 7
 - vi. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli: 25
 - vii. Gjalddagar höfuðstóls(s): Á hverjum vaxtagjalddaga
 - viii. Dagaregla: 30E/360
 - ix. Verðtryggt: Á við
 - x. Grunnvísitala: Merkir 506,84 sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann 14. október 2021

xi. Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli:

Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma. Skuldabréf þetta ber að greiða að fullu á næstu 7 árum með 7 - sjö- greiðslum á eins árs fresti, þannig að á fyrstu 6 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt jafngreiðslubréf - jafnar greiðslur afborgana og vaxta og verðbóta (e. annuity) til 25 ára með 25 greiðslum á 1-eins árs fresti og á lokagjalddaga þann 10.12.2027 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, áfallna vaxta og verðbóta.

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

21. **Fastir vextir:** Á við
- i. Vextir til gjalddaga: 1,15% á ári. Vextir greiðast árlega
- ii. Vaxtagjalddagar: 10. dagur í mánuðinum(unum) desember á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er 10. desember 2023.
- iii. Dagaregla: 30E/360
22. **Breytilegir vextir:** Á ekki við
23. **Víxlar:** Á ekki við
- 23.a i. **Álag á vexti:** Á ekki við

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

- 25. Veðtryggð skuldaskjöl:** 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 staflaðum 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 staflaðum 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 staflaðum 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 skuldaskjölunum er tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu
 - ii. Eiginfjárlutfall: Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölunum er tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu

- iii. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: 31. desember og 30. júní á hverju ári til lokagjalddaga þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2022.
- 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 á hverju ári, þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2022
- 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

- | | |
|---|--|
| i. Skráning: | Nasdaq Iceland |
| ii. Taka til viðskipta: | Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. |
| iii. Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi: | ACRO verðbréf hf., LEI kóði 5493001N50AD7VN22814, Skólavörðustíg 25, 101 Reykjavík mun óska eftir töku til viðskipta |
| iv. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur: | 15. desember 2022 |

2. LÁNSHÆFISMAT

Á ekki við

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

Að undanskilinni þóknun greiddri til söluaðila, er útgafanda 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

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| i. Ráðstöfun söluandvirðis: | Almenn fjármögnun útgefanda |
| ii. Áætlað nettó söluandvirði: | [] m.kr. |
| iii. Áætlaður heildarkostnaður: | [] m.kr. |

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

Vísbending um ávöxtun: 3,05%

Ath. ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun.

6. VAXTAÞRÓUN (*Eingöngu skuldaskjöl með breytilegum vöxtum*)

Á ekki við

7. VÍSITÖLUPRÓUN (*Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl*)

https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Efnahagur/Efnahagur_visitolur_1_vnv_1_vnv/VIS01002.px/

8. AUÐKENNI

- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| i. Auðkenni: | AL101227 |
| ii. ISIN númer: | IS0000033439 |
| iii. CIF númer: | D-B-F-U-F-R |
| iv. FISN númer: | ALMA IBUDAFELAG/1.15 BD 20271210 |

9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU

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

10. HÆFI HJÁ SEÐLABANKA EVRÓPU

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