

VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR

15.5.2025

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á 1.000.000.000 verðtryggðra skuldabréfa með óreglulegum greiðslum höfuðstóls 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 21. nóvember 2024 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: 19 |
| | ii. | Útgáfuhluti númer: 1 |
| 3. | Mynt: | ISK |
| 4. | Uppsafnað nafnverð: | |
| | i. | Flokkur: 1.000.000.000 |
| | ii. | Útgáfuhluti: 1.000.000.000 |
| 5. | Útgáfuverð: | 1,003269% af heildarnafnverði |
| 6. | Nafnverðseiningar: | 20.000.000 |

7.

i. Útgáfudagur: 22. maí 2025

ii. Fyrsti vaxtadagur: Útgáfudagur

8. Lokagjalddagi: 22. maí 2035

9. Tegund vaxta: 4,25% fastir vextir

10. Greiðslufyrirkomulag: Óreglulegt endurgreiðsluferli

11. Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda): Á ekki við

12. Forgangsröðun skuldaskjala: Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi

(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, 12. október 2022 og 9. nóvember 2023.

14. Greiðsluaðili: Útgefandi er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.

15. Verðbréfamiðstöð: Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá *Nasdaq CSD*, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland.

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, ÞAR 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 við endurgreiðsluferli:
- i. Vextir til lokagjalddaga: 4,25% á ári. Vextir greiðast á 6 mánaða fresti.
 - ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: 20
 - iii. Fjöldi vaxtagjalddaga til Á ekki við útreiknings á endurgreiðsluferli:
 - iv. Vaxtagjalddagar: 22. dagur í mánuðunum maí og nóvember á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er 22. nóvember 2025
 - v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: 20
 - vi. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til 60 útreiknings á endurgreiðsluferli:
 - vii. Gjalddagar höfuðstóls: Á hverjum vaxtagjalddaga
 - viii. Dagaregla: 30/360
 - ix. Verðtryggt Á við
 - x. Grunnvísitala merkir 647,90 sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann 22.5.2025
 - xi. Aðrir skilmálar sem gilda um greiðslur skuldabréfa með jöfnum afborgunum: Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma. Skuldabréf þetta ber að greiða að fullu á næstu 10 árum með 20 – tuttugu – greiðslum á 6 - sex - mánaða fresti, þannig að á fyrstu 19 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt skuldabréf með jöfnum greiðslum (annuilty) til 30 ára með 60 greiðslum á 6 - sex - mánaða fresti og á lokagjalddaga þann 22. maí 2035 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, auk áfallinna vaxta og verðbóta.

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VÍXLA

21. Víxlar: Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

22. **Fastir vextir:** Á við
- i. Vextir til gjalddaga: 4,25% á ári. Vextir greiðast á 6 mánaða fresti.
 - ii. Vaxtagjalddagar: 22. dagur í mánuðinum maí og nóvember á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er 22. nóvember 2025
 - iii. Dagaregla: 30/360
 - iv. Aðrir skilmálar sem gilda um vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti Á ekki við.
23. **Breytilegir vextir:** Á ekki við
- 23.a **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, Langholtsvegi 111, 104 Reykjavík hefur verið skipaður veðgæsluaðili 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 staðfestingaraðila:	gagnvart 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
	ii. Eiginfjárlutfall	Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1
	iii. Prófunardagar:	Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: 31. desember og 30. júní á hverju ári, þar sem fyrsti prófunardagur er 30. júní 2025
30.	Sérstakar kvaðir	Á ekki við
	i. Tegund veðsettra fasteigna	Á hverjum prófunardegi skal tegund veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1
	ii. Staðsetning veðsettra fasteigna	Á hverjum prófunardegi skal staðsetning veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1
	iii. Prófunardagur	Prófunardagur sérstakra kvaða eru: 31. desember og 30. júní á hverju ári, þar sem fyrsti prófunardagur er 30. júní 2025
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, Langholtsvegi 111, 104 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: | Arctica Finance hf., LEI kóði 967600F5SHVSJ9H5F594 Katrínartúni 2, 105 Reykjavík mun óska eftir töku til viðskipta |
| iv. | Fyrsti mögulegi viðskiptadagur: | Ekki vitað við dagsetningu endanlegra skilmála þessa |

2. LÁNSHÆFISMAT

Á ekki við

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

Að undanskilinni þóknun greiddri til söluaðila, er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu víxlanna 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: | 1000 m.kr. |
| iii. | Áætlaður heildarkostnaður: | 0,3 m.kr. |

5. ÁVÖXTUN (Eingöngu skuldabréf á föstum vöxtum)

Vísbending um ávöxtun: 4,25%

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. VÍSITÖLUÞRÓUN (Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl)

Á ekki við

8. AUÐKENNI

i. Auðkenni:	AL220535
ii. ISIN númer:	IS0000037554
iii. CIF númer	D-B-F-S-F-R
iv. FISN númer	ALMA IBUDAFELAG/4.25 BD 20350522

9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU

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

10. HÆFI HJÁ SEÐLABANKA EVRÓPU

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

11. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið
aflað frá þriðja aðila staðfestir
útgefandi, að svo miklu leyti sem
honum er kunnugt um og honum
er unnt, út frá þeim upplýsingum
sem þriðji aðilinn hefur birt, að
upplýsingarnar séu réttar og
engum staðreyndum er sleppt sem
geri upplýsingarnar ónákvæmar
eða misvísandi. Heimilda er getið
þar sem það á við: Á ekki við