Fjárfestakynning

Apríl 2019

ALMA

Útboð

- Almenna leigufélagið hefur ákveðið að efna til útboðs á skuldabréfum félagsins undir 30 ma.kr. útgáfuramma félagsins.
- Á grundvelli útgáfurammans getur félagið gefið út skuldabréfaflokka og/eða víxla með mismunandi eiginleikum, allt eftir þörfum og markaðsaðstæðum hverju sinni.
- Boðin verða til sölu skuldabréf í áður útgefnum skuldabréfaflokkum, AL231124 og AL260148
- Stefnt er að því að fyrirhugað útboð verði í apríl.
- Tilgangur útgáfunnar er endurfjármögnun á núverandi skuldum félagsins.

Skuldabréfaflokkar um 30% af fjármögnun félagsins

Vaxtaberandi skuldir (m.kr.)	31.12.2018	Hlutfall	Vegnir meðalvextir	Loka gjalddagi
Verðtryggðar skuldir	16.850	58%	3,8%	2048
Óverðtryggðar skuldir	12.057	42%	6,2%	2028
Óverðtryggðar skuldir við móðurfélag	142	0,5%	11%	2026
Samtals	**29.049**	**100%**		
Þar af verðtryggt	*16.850*	*58%*		
þar af óverðtryggt	*12.199*	*42%*		

Skuldabréfaútgáfur	m.kr.	Krafa
AL260148, verðtryggt, til 30 ára, jafnar greiðslur, fastir ársvextir.		*3,50%*
Janúar 2018	6.040	3,70%
Apríl 2018	620	3,60%
Nóvember 2018	1.240	3,70%
Samtals	*7.900*	
AL231124, verðtryggt, til 6 ára, afborganir skv. 25 ára jafngreiðsluferli.		
Nóvember 2018	1.080	3,30%
Samtals	**8.980**	

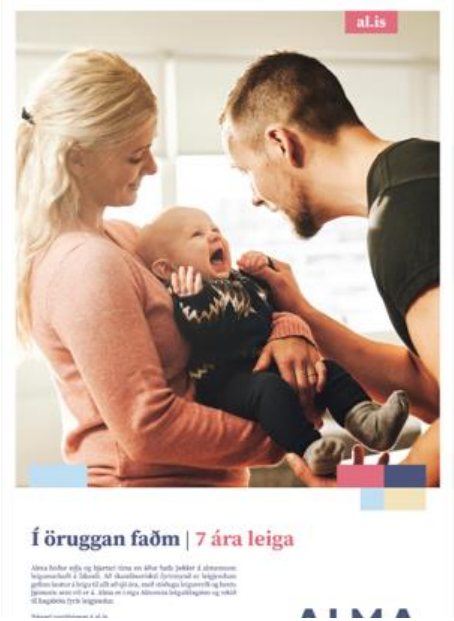
- Í útboðinu í nóvember 2018 var tilboðum tekið í flokkinn AL260148 á ávöxtunarkröfunni 3,7% og í flokkinn AL231124 á kröfunni 3,3%.

1. **Um félagið**
2. Útboð
3. Viðaukar

Alma

- Almenna leigufélagið var stofnað árið 2014 og er í dag eitt af stærstu fasteignafélögum landsins.
- Fasteignasafnið sem félagið hefur byggt upp er einstakt á Íslandi, með ríka áherslu á vel staðsett íbúðarhúsnæði. Safnið telur í dag um 111þús. m2 og er metið á um 45 ma.kr.
- Félagið sérhæfir sig í langtímaútleigu til einstaklinga en nýtir jafnframt hluta eignasafnsins í skammtímaleigu til ferðamanna. Jafnframt býður félagið stærri fjárfestum á íbúðamarkaði upp á þjónustu við umsýslu leiguíbúða.
- Félagið hefur um árabil verið leiðandi í uppbyggingu faglegs leigumarkaðar á Íslandi og kappkostað að veita bestu þjónustu sem völ er á.
- Árið 2019 var vörumerkið ALMA kynnt til sögunnar og samhliða því hóf félagið að bjóða upp á leigusamninga sem tryggja húsnæðisöryggi og fast leiguverð til allt að sjö ára, fyrst félaga á hinum almenna leigumarkaði.

Megináherslur í stefnu Ölmu



Þjónustudrifið fyrirtæki

- Alma býður viðskiptavinum sínum öruggt leiguhúsnæði, hátt þjónustustig og sveigjanleika.

Fagleg vinnubrögð

- Við erum til fyrirmyndar þegar kemur að ástundun faglegra vinnubragða.
- Við erum leiðandi í uppbyggingu á traustum og skilvirkum leigumarkaði á Íslandi og stuðlum að aukinni vitund um réttindi leigjenda og skyldur leigusala.

Skilvirkni í rekstri

- Við búum yfir þróuðum verkferlum og öflugum kerfum sem gera okkur kleift að sinna eignaumsýslu á skilvirkan og hagkvæman hátt.

ALMA | ORATOR

Samfélagslega ábyrgt leigufélag

Virðing fyrir viðskiptavinum

- Sýnir aðgát í hvívetna í samskiptum við viðskiptavini með það í huga að um heimili þeirra er að ræða.
- Byggir viðskiptasambönd við leigjendur á grunni trausts og virðingar.
- Leitar allra leiða til að leysa málin ef viðskiptavinur lendir í vanskilum.
- Býður viðskiptavinum að skipta um íbúðir innan félagsins ef hagir þeirra breytast og tryggir þannig að fjölskyldur lendi ekki á hrakhólum þó aðstæður breytist.

Samfélagsstefna

- Leiðandi í uppbyggingu á faglegum og traustum leigumarkaði á Íslandi.
- Býður leigusamninga sem tryggja búsetuöryggi og fast leiguverð til allt að sjö ára sem tryggir áður óþekkt húsnæðisöryggi á almennum leigumarkaði.
- Starfrækir endurgjaldslausa lögfræðiaðstoð í gegnum síma fyrir alla einstaklinga á íslenskum leigumarkaði í samstarfi við Orator, félag laganema við HÍ.
- Heldur úti vef sem inniheldur ítarlega fræðslu um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.
- Gefur til samfélagsins og styrkir m.a. PIETA, samtök um sjálfsvígsforvarnir í formi endurgjaldslauss húsnæðis fyrir starfsemina.

Umhverfisstefna

- Ber virðingu fyrir umhverfinu og leitast við að viðhalda eignum sínum á sjálfbæran hátt.
- Tekur á hlutum eins og endurvinnslu og orkunotkun.

Jafnréttisstefna

- Tryggir að bæði starfsmönnum og viðskiptavinum sé ekki mismunað vegna kyns, trúarbragða, skoðana, þjóðernisuppruna, kynþáttar, kynhneigðar eða annarra þátta.

Stjórn Almenna leigufélagsins

Ingvi Hrafn Óskarsson, stjórnarformaður
Framkvæmdastjóri sérhæfðra fjárfestinga hjá GAMMA Capital Management hf.
Cand. Jur. Embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands, LL.M. próf frá Columbia Háskóla í New York og M.Sc. í fjármálum frá London Business School.

Berglind Ósk Guðmundsdóttir
Sjálfstætt starfandi ráðgjafi.
Cand. Jur. Embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands**.**

Anna Sigríður Arnardóttir
Framkvæmdastjóri Fasteignaþróunarfélagsins Spildu.
Cand. Jur. Embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands, MBA frá Háskólanum í Reykjavik, IPMA vottun.

Sölvi H Blöndal
Efnahagsráðgjafi hjá GAMMA Capital Management hf.
B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands, með áherslu á verðmyndun á fasteignamarkaði. M.Sc. í hagfræði frá Háskólanum í Stokkhólmi

Kjartan Georg Gunnarsson
Sérfræðingur hjá Heild fasteignafélagi.
Cand Oecon frá Háskóla Íslands.

Stjórnendateymið

María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri

María er með B.Sc. gráðu í rekstrarverkfræði og hefur lokið prófi í verðbréfaviðskiptum. Hún starfaði áður hjá Íslandsbanka, og hjá GAMMA Capital Management í deild sérhæfðra fjárfestinga þar sem hún kom að ýmsum verkefnum á sviði fasteignafjárfestinga.

Katrín Þrastardóttir, þjónustustjóri

Katrín er með B.Sc. gráðu í umhverfis- og skipulagsverkfræði frá Háskóla Íslands. Hún starfaði áður hjá Almennu verkfræðistofunni. Katrín hefur starfað hjá Almenna leigufélaginu frá stofnun 2014 og leitt mótun þjónustustefnu félagsins.

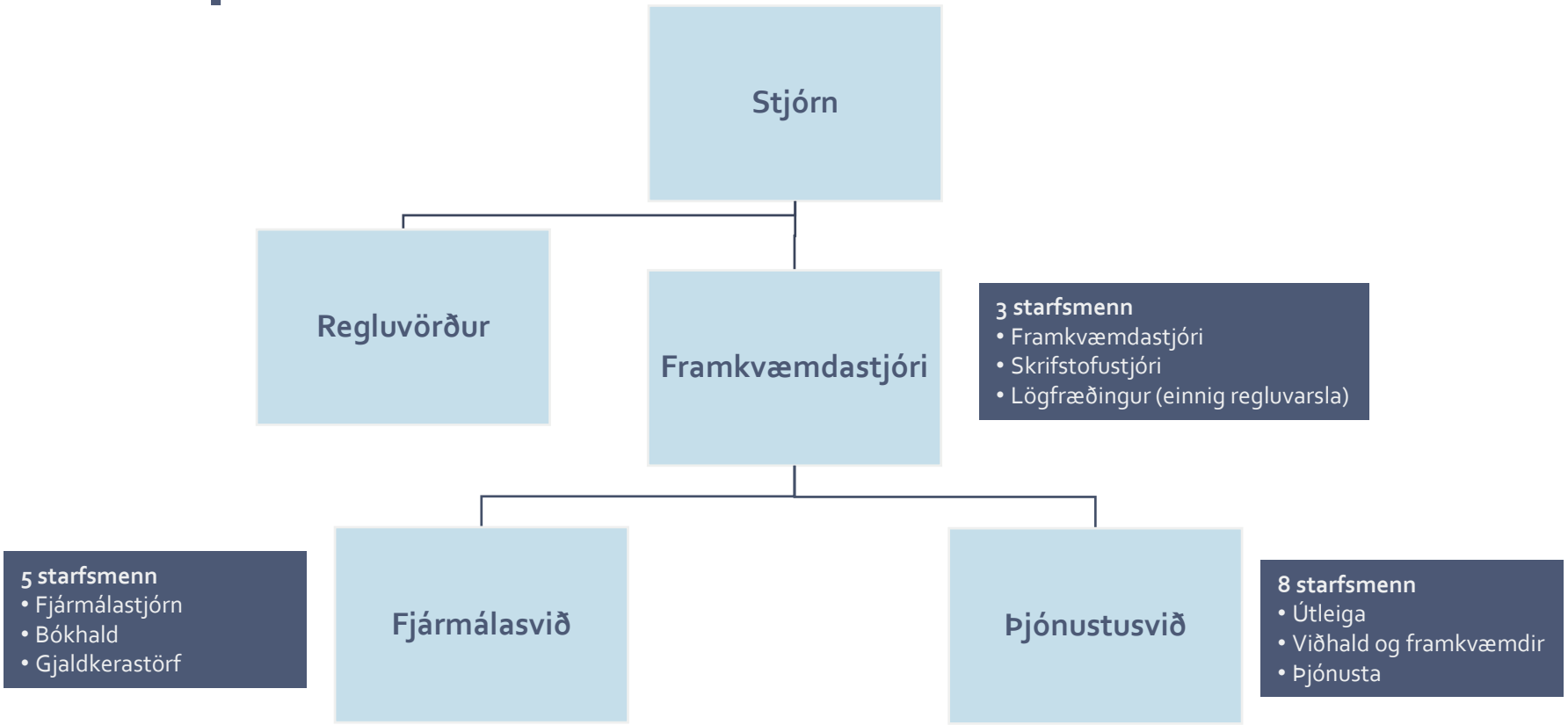
Sigurður Rúnar Pálsson, fjármálastjóri

Sigurður er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði og M.Acc. gráðu í reikningsskilum og endurskoðun. Sigurður er löggiltur endurskoðandi og starfaði hjá KPMG í sex ár, þar sem hann endurskoðaði meðal annars nokkur af stærstu fyrirtækjum landsins.

Grétar Hannesson, verkefnastjóri viðhalds og framkvæmda

Grétar er með meistararéttindi í húsasmíðum og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði. Hann starfaði áður hjá Vodafone sem verslunarstjóri í stærstu verslun félagsins. Grétar hefur mikla þekkingu á fasteignum og rak sitt eigið verktakafyrirtæki um árabil.

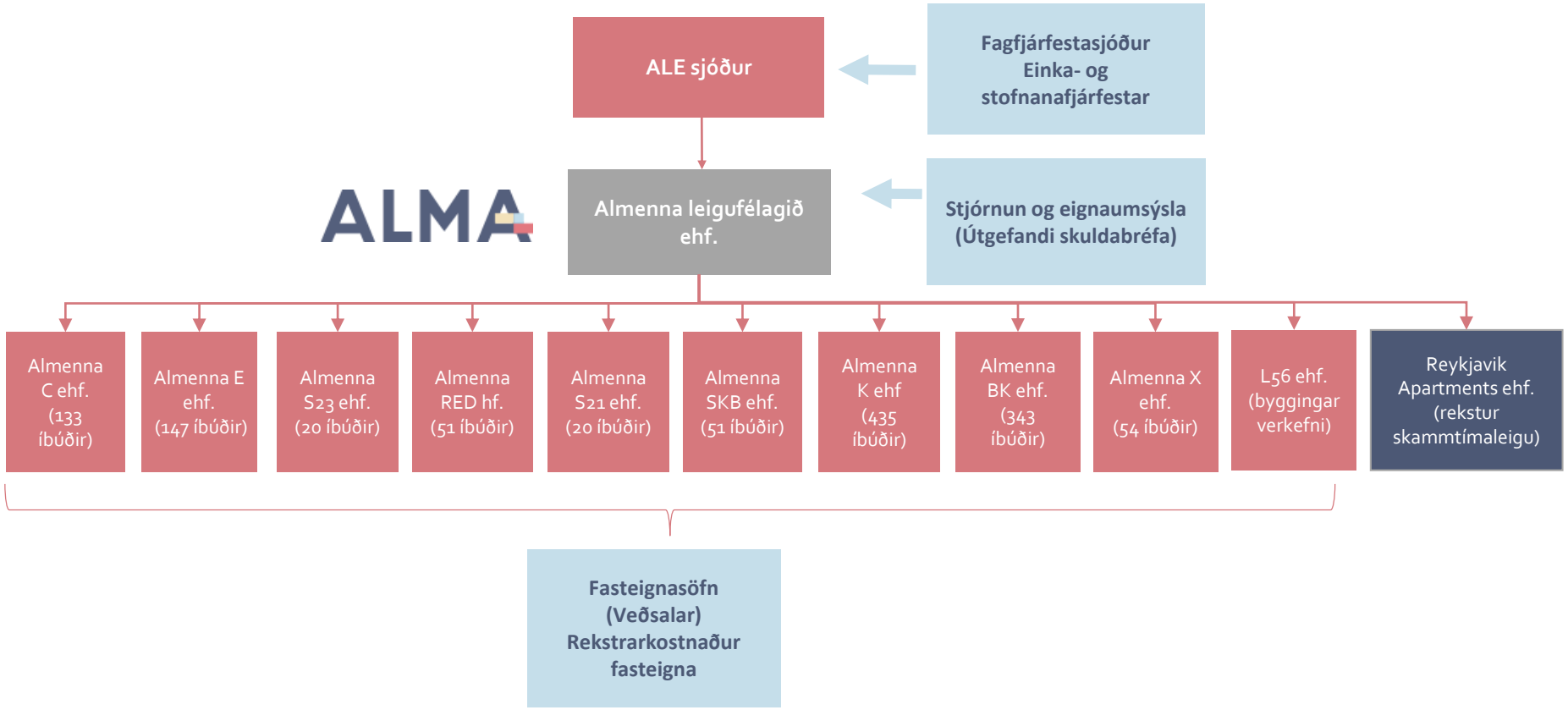
Skipurit



Rekstur skammtímaleigu er alfarið í dótturfélaginu Reykjavik Apartments

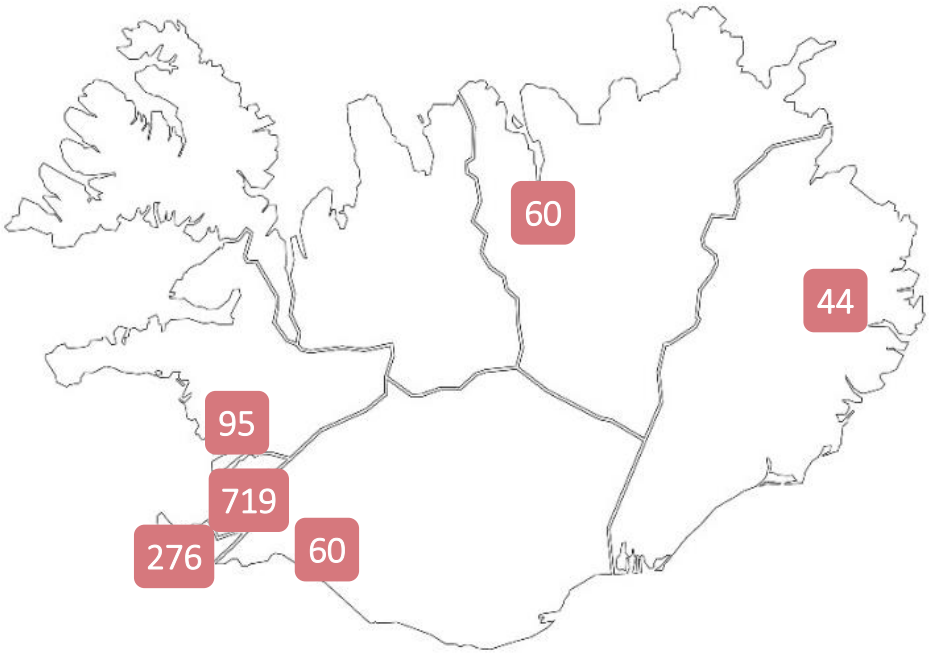
Stærri viðhaldsverkefnum og framkvæmdum er útvistað til öflugs hóps verktaka.

Skipulag samstæðu

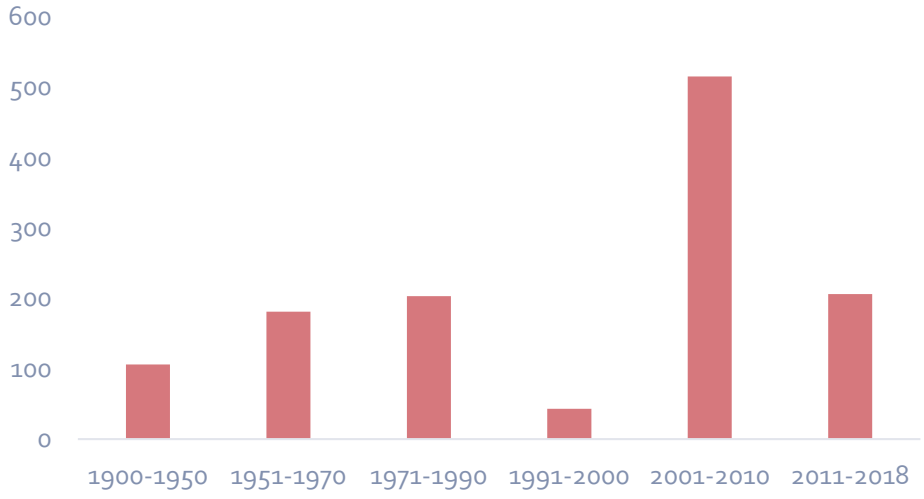


Fasteignasafnið

1.254 íbúðir	**110.888** m²
88 m² meðalstærð	**65%** á höfuðborgarsvæðinu
45,1 ma.kr. bókfært virði	**407 þús.kr.** bókfært virði/m²

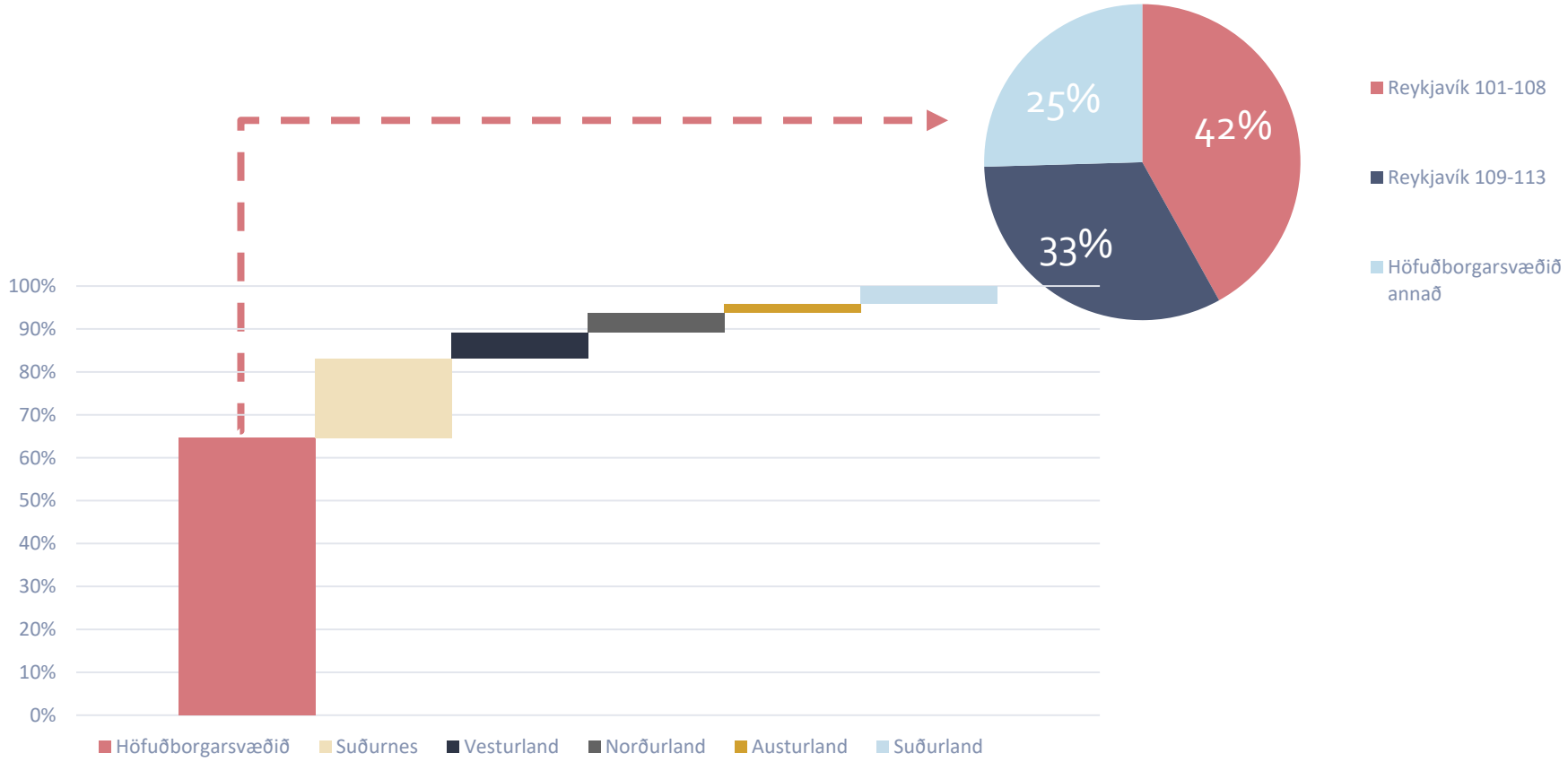


Aldursdreifing eignasafns



**Tölur miðast við 31.12.2018*

Styrkur í staðsetningu



**Vegið eftir fasteignamati til að sýna varfærni. Ef safnið er vegið samkvæmt bókfærðu virði eru 72% safnsins staðsett á höfuðborgarsvæðinu. Tölur miðast við 31.12.2018.*

Viðmið um fjárfestingar og samsetningu eignasafns

Tegund	Stærð	Gerð og gæði	Staðsetning
▪ Að lágmarki 90% af fasteignum skulu vera skráðar sem fullbúið íbúðarhúsnæði. ▪ Eingöngu er heimilt að fjárfesta í atvinnuhúsnæði ef það samræmist starfsemi félagsins. ▪ Heimilt að fjárfesta í byggingar- og þróunarverkefnum ef það styður við önnur fjárfestingarmarkmið félagsins.	▪ Meðalstærð íbúðarhúsnæðis í eignasafni félagsins skal ekki fara yfir 95 fermetra ▪ Íbúðir stærri en 140 fermetrar skulu almennt ekki vera í eignasafni félagsins nema ef sérstakar ástæður mæla með því.	▪ Hagkvæmar og vel skipulagðar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera uppistaðan í eignasafni félagsins. ▪ Leggja skal áherslu á hagkvæmni og endingu í efnisvali.	▪ Að lágmarki 90% af eignasafni félagsins skal vera á sterkum markaðssvæðum.* ▪ Að minnsta kosti 65% af fasteignasafni skal vera staðsett á höfuðborgarsvæðinu . ▪ Að lágmarki skulu 20% staðsett innan póstnúmera 101-108 í Reykjavík.

Fjárfestingarstefna félagsins var seinast samþykkt í febrúar 2019 og er endurskoðuð árlega.
Í fjárfestingarstefnu félagsins er að finna viðmið um samsetningu eignasafns félagsins og um nýjar fjárfestingar.

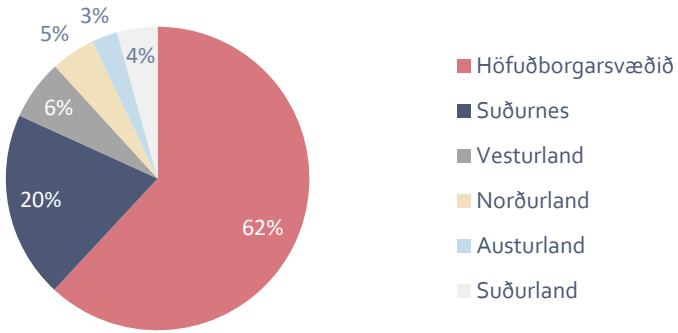
**Sterk markaðssvæði eru skilgreind sem þau svæði þar sem seljanleiki fasteigna hefur verið mikill, verðþróun hagstæð til lengri tíma litið og þar sem er virkur leigumarkaður.*

Langtímaleiga

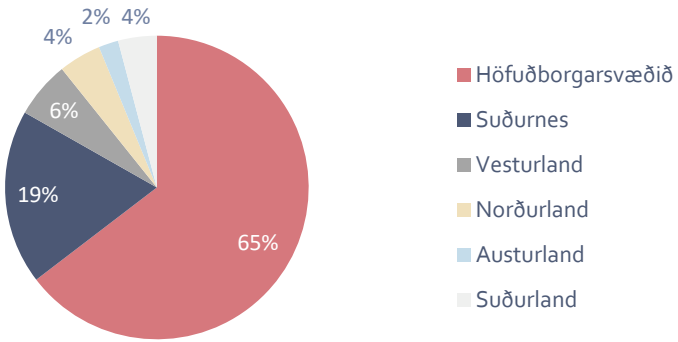
Sterkur grunnrekstur

1.156 íbúðir	**105.012** m²	**388þ. kr.** bókfært virði/m²
1.902 kr. leiguverð/m²	**1%** vanskilahlutfall	**95%** nýtingarhlutfall

Landfræðileg dreifing langtímaleigutekna



Landfræðileg dreifing langtímaleigueigna



Leigumarkaðurinn á Íslandi

Almenn leigufélög
~ 15% = 4.500 íbúðir

Félagslegt húsnæði
~30% = 9.000 íbúðir

Einstaklingar
~55% = 16.500 íbúðir

~ 30.000 íbúðir

Viðhorf landsmanna → **80%** Telja vera skort á hentugu leiguhúsnæði → **18%** Telja líklegt að þeir verði á leigumarkaði næstu sex mánuði

Vaxtartækifæri

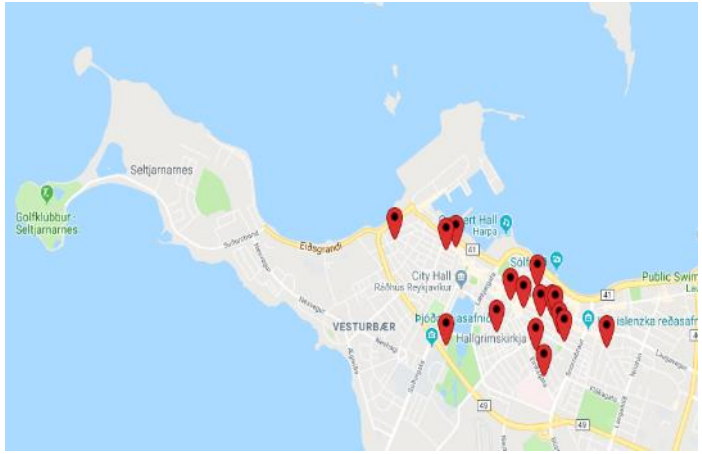
- Aukin hlutdeild leigufélaga á almennum markaði.
- Áætluð fjölgun um 70.000 íbúa á höfuðborgarsvæðinu 2014 - 2040.
- Vaxandi hlutdeild leigumarkaðar sem búsetuforms.

Heimild: Gallup, Hagstofa Íslands, Íbúðalánasjóður og áætlanir AL.

Skammtímaleiga

Áhættudreifing og aukin arðsemi

98 íbúðir	**5.876** m²
423 gistirými	**745 þ.kr.** bókfært virði/m²



Í byrjun ársins 2018 voru **44** skammtímaleiguíbúðir í rekstri AL en með kaupum á tveimur íbúðarhótelum fjölgaði þeim í **98** í júní 2018.

Samhliða keypti AL rekstrarfélagið Reykjavik Apartments og var allur rekstur skammtímaleigu færður þar undir, en áður hafði honum verið útvistað til þriðja aðila.

Reykjavik Apartments er rekið sem sjálfstætt dótturfélag, þar starfa 25 starfsmenn í 20 stöðugildum við móttöku gesta, íbúðaþrif, þvottahús, markaðsmál og stjórnun.

Mikið rekstrarhagræði er falið í þessari breytingu auk þess sem innra virði rekstursins eykst.

AL hefur fest kaup á **16** hótelíbúðum á Laugavegi 56 sem nú eru í byggingu. Áætlað er að þær verði afhentar í september 2019 og verða þá **114** íbúðir í rekstri Reykjavik Apartments.

Reykjavik Apartments

- Reykjavik Apartments rekur íbúðahótel með samtals **54** íbúðum auk **44** stakra skammtímaleigubúða í almennum fjölbýlishúsum.
- Hlutverk félagsins er að bjóða upp á hagkvæma íbúðagistingu í miðborg Reykjavíkur.
- Jafnframt er lögð mikil áhersla á fallega hönnun íbúða og jákvæða upplifun sem er í samræmi við væntingar gesta.
- Frábærar umsagnir gesta og einkunnir á *booking.com* eru **9,0** eða hærri (*framúrskarandi*) fyrir allar íbúðir í mars 2019.
- Staðsetning, orðspor og „value" gerir samkeppnisstöðu Reykjavik Apartments mjög sterka.

Rekstrarreikningur

EBITDA hækkar um 19% milli ára

- Mánaðarlegar langtímaleigutekjur hafa hækkað um 12% frá upphafi árs 2018.
- Kaupin á RA ehf. gengu í gegn í júní 2018.
- Stærra eignasafn og hærri fasteignagjöld á árinu 2018 hefur áhrif á hærri rekstrarkostnað*.
- Helsta skýring á matshækkun fjárfestingareigna eru hærri leigutekjur og lækkun áhættulausra vaxta.
- Vaxtagjöld lækka um 42 m.kr. frá fyrra ári þrátt fyrir að skuldir aukast um 2 ma.kr.
- Aukning verðbóta skýrist af hærri hlutdeild verðtryggðra lána og hærri verðbólgu en árið 2017.

	2018	2017	Breyting kr.	Breyting %
Langtímaleigutekjur	2.397	1.995	402	20,2%
Skammtímaleigutekjur	376	286	90	31,7%
Aðrar tekjur	14	13	1	8,8%
Samtals tekjur	2.787	2.293	494	21,5%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	-756	-595	-161	27,1%
Rekstrarkostn. skammtímaleigueigna	-206	-130	-76	58,3%
Rekstrarkostnaður	-335	-315	-20	6,4%
Rekstrarhagn. fyrir matsbreytingu og afskriftir	1.489	1.253	236	18,9%
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.070	2.438	-1.368	-56,1%
Afskriftir	-31	-16	-15	91,2%
	1.039	2.422	-1.383	-57,1%
Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði	2.528	3.675	-1.147	-31,2%
Vaxtatekjur	16	15	1	6,6%
Vaxtagjöld	-1.529	-1.572	42	-2,7%
Verðbætur	-491	-180	-311	173,1%
Hrein fjármagnsgjöld	-2.004	-1.737	-268	15,4%
Afkoma fyrir tekjuskatt	524	1.938		
Tekjuskattur	-127	-444		
Heildarafkoma ársins	397	1.494		
EBITDA hlutfall*	60,4%	57,9%		*millj. kr.*

*leiðrétt fyrir einskiptisliðum

**Á árinu 2017 var Almenna BK í rekstri samstæðunnar frá apríl.*

Efnahagsreikningur

Eignir hafa aukist og námu 46,2 mö.kr. í lok árs 2018

- Fjárfestingareignir jukust um 3,9 ma.kr. Stærstu breytingar ársins er fjárfesting í skammtímaleiguíbúðum í miðborginni og matsbreyting ársins.

Skuldir námu 29 mö.kr.

- Vaxtaberandi skuldir hækka um 2 ma.kr. á milli ára í tengslum við stækkun á eignasafni félagsins.

Eigið fé nam 12,7 mö.kr

- Hækkun á eigin fé er tilkomin vegna breytingar á víkjandi láni ALE sjóðsins í hlutafé og afkomu ársins.

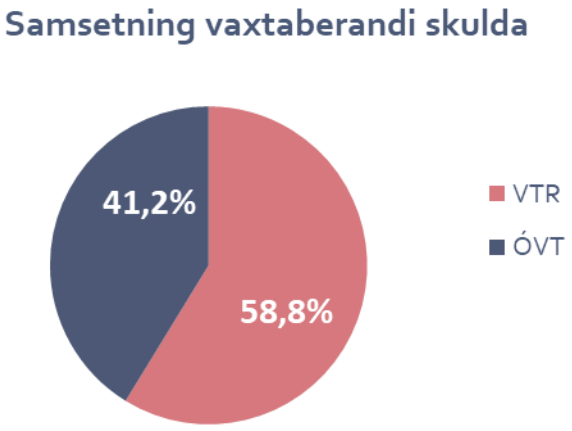
	31.12.2018	31.12.2017
Eignir		
Fjárfestingareignir	45.109	41.253
Aðrir fastafjármunir	130	71
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	198	109
Handbært fé	736	696
Veltufjármunir	934	804
Eignir samtals	46.174	42.129
Eigið fé	12.680	11.483
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	27.750	19.565
Skuldir við tengd félög	142	2.560
Tekjuskattsskuldbinding	3.490	3.198
Langtímaskuldir og skuldbindingar	31.382	25.323
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.156	4.902
Skammtímaskuldir	956	421
Skammtímaskuldir	2.112	5.322
Skuldir samtals	33.494	30.646
Eigið fé og skuldir samtals	46.174	42.129

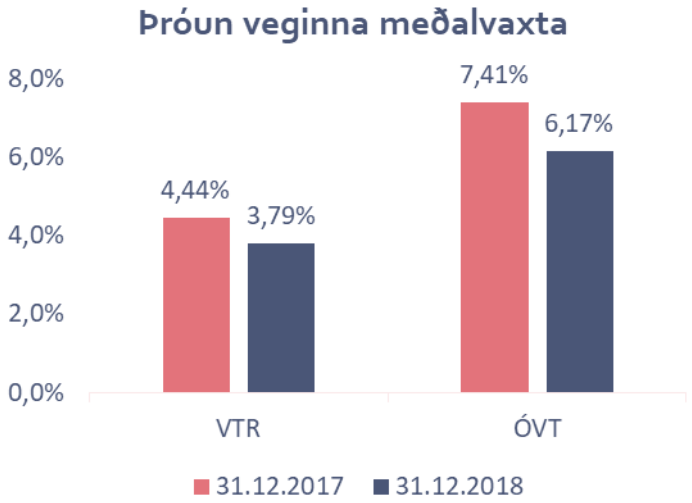
millj. kr.

Núverandi fjármögnun

Vaxtaberandi skuldir voru 29 ma.kr. 31. des 2018

- Um áramót var 30% af fjármögnun félagsins í formi útgefinna skuldabréfa.
- Félagið hefur aukið hlut verðtryggðra skulda í kjölfar endurfjármögnunar.
- Á árinu endurfjármagnaði félagið skuldir að fjárhæð 13 ma.kr.





1. Um félagið
2. **Útboð**
3. Viðaukar

Fyrirhugað útboð

Helstu skilmálar skuldabréfaflokkana

	AL260148	AL231124
Stærð:	Opinn	20 ma.kr.
Útgefið nú:	7,9 ma.kr.	1,08 ma.kr.
Nafnverðseiningar:	20 m.kr.	20 m.kr.
Tímalengd:	30 ár	6 ár, með 25 ára jafngreiðsluferli
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet)	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Verðtrygging:	VNV	VNV
Tryggingar:	Almennt tryggingarfyrirkomulag	Almennt tryggingarfyrirkomulag
Afborganir höfuðstóls og vaxta:	6 mánaða fresti	6 mánaða fresti
Uppgreiðsluheimild:	Í fyrsta skipti eftir 10 ár, 1,50% uppgreiðsluþóknun af fyrirframgreiddri fjárhæð, stiglækkandi um 0,5% á fimm ára fresti.	Nei
Fjárhagslegar kvaðir:	Lánaþekja < 75% (undirliggjandi eignir) Eiginfjárhlutfall ≥ 25% (samstæða)	Lánaþekja < 75% (undirliggjandi eignir) Eiginfjárhlutfall ≥ 25% (samstæða)
Aðrar kvaðir:	Landfræðileg dreifing: 65% undirliggjandi eigna á höfuðborgarsvæðinu og 20% undirliggjandi eigna innan pnr. 101-108. Tegund húsnæðis: ≥ 90% íbúðarhúsnæði.	Landfræðileg dreifing: 65% undirliggjandi eigna á höfuðborgarsvæðinu og 20% undirliggjandi eigna innan pnr. 101-108. Tegund húsnæðis: ≥ 90% íbúðarhúsnæði.
Skráning:	Skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Viðskiptavakt.	Skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

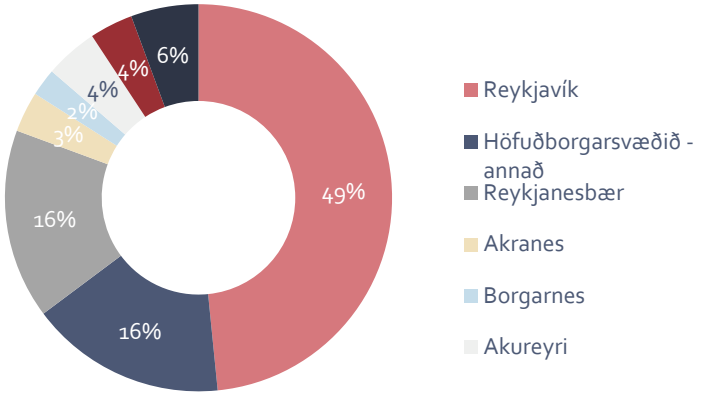
Almennt tryggingarfyrirkomulag

Tryggingasafn

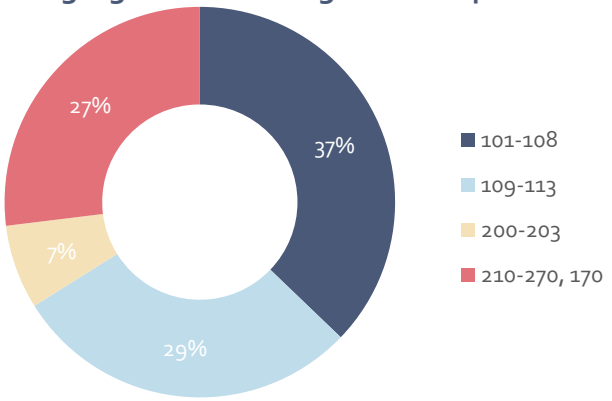
Gangvirðismat 31. desember 2018	
Bókfært virði	45.109 m.kr.
Bókfært virði á m²	407 þús.kr.
Fasteignamat	39.244 m.kr.
Brunabótamat	34.183 m.kr.
Leigufermetrar	110.888 m²
Áætluð langtímameðalleiga á m²/mán.	2.206 kr.
Áætlaðar langtímaleigutekjur á m²/mán.	692-6.458 kr.
Fjármagnskostnaður (WACC)	5,6-7,1%
Veginn fjármagnskostnaður	6,01%

Leigusamningar 31. desember 2018	
Langtímaleigusamningar (fjöldi)	1.100
Meðallengd langtímaleigusamninga	8 mánuðir
Fjöldi íbúða í skammtímaleigu	98
Útleiguhlutfall (m²)	95%
Áætlaðar langtímaleigutekjur á ári*	2.567 m.kr.
Áætlaðar skammtímaleigutekjur á ári**	705 m.kr.

Dreifing eignasafns eftir sveitarfélögum



Dreifing eigna á höfuðborgarsv. eftir póstnr.



Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

	Kvaðir	Kvaðir skv. alm.tryggingar-fyrirkomulaginu	Staða 31. desember 2018
Skyldur útgefanda	Lánaþekja**	< 75% á prófunardögum	69%
	Eiginfjárhlutfall***	≥ 25% á prófunardögum	35%
	Staðsetning fasteigna*	≥ 65% á höfuðborgarsvæðinu ≥ 20% innan pnr. 101-108	65% á höfuðborgarsvæðinu**** 27% innan pnr. 101-108
	Tegund fasteigna*	≥ 90% íbúðarhúsnæði	99% íbúðarhúsnæði

** Við prófun skal miða við fasteignamat en ekki bókfært virði fasteigna*

*** Lánaþekja reiknast sem hlutfall veðtryggðra skulda gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmati í samræmi við veðhafasamkomulagið.*

**** Eiginfjárhlutfall reiknast sem hlutfall heildareiginfjár, að viðbættum víkjandi lánum og tekjuskattsskuldbindingu deilt með heildareignum*

***** Í febrúar 2019 var hlutfallið orðið 67%.*

Tengiliðir

Landsbankinn

Gunnar S. Tryggvason, markaðsviðskipti
gunnar.s.tryggvason@landsbankinn.is
s. 410 6709 / 821 2090

Almenna leigufélagið

María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri
maria@al.is
s. 519 6450 / 774 0604

Sigurður Rúnar Pálsson, fjármálastjóri
sigurdur@al.is
s. 519 6450 / 848 5290

Fyrirvari

Kynning þessi er útbúin af Landsbankanum hf. (hér eftir einnig „Landsbankinn") og Almenna leigufélaginu ehf. (hér eftir einnig „Almenna leigufélagið") í tengslum við fyrirhugaða sölu á skuldabréfum útgefnum af Almenna leigufélaginu í lokuðu útboði. Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga og felur ekki í sér ráðgjöf til fjárfesta eða tilboð um kaup eða sölu verðbréfa.

Kynning þessi byggir á opinberum upplýsingum. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu sem geta falið í sér breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Landsbankinn og Almenna leigufélagið ábyrgjast hvorki beint eða óbeint, að upplýsingar eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu að öllu leyti nákvæmar eða tæmandi. Með birtingu þessarar kynningar skuldbinda Landsbankinn og Almenna leigufélagið sig hvorki til þess að veita frekari upplýsingar né eftir atvikum að leiðrétta eða uppfæra kynningu þessa.

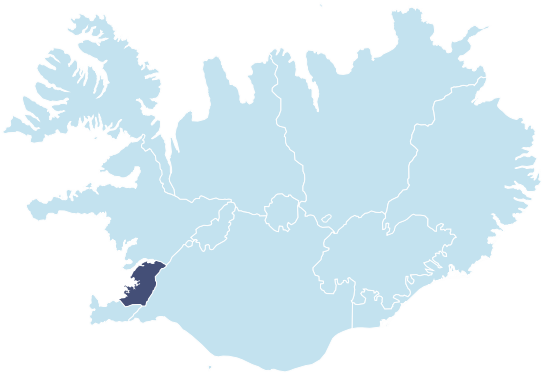
Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingaráðgjöf í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, af hálfu Landsbankans og Almenna leigufélaginu og ber Landsbankanum, sem söluaðila skuldabréfanna, ekki skylda til að meta hvort kaup á skuldabréfum útgefnum af Almenna leigufélaginu séu viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar ekki verndar skv. 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, vegna kaupa á skuldabréfunum.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel grunnlýsingu sem gefin verður út í tengslum við útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og önnur viðeigandi gögn í tengslum við útgáfu skuldabréfanna. Grunnlýsingin og önnur viðeigandi gögn verða birt á vefsvæði útgefandans, www.al.is/#!/investors

Fjárfestum er bent á að Landsbankinn er umsjónaraðili vegna sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland ásamt því að hafa veitt Almenna leigufélaginu ráðgjöf í tengslum við gerð útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu Almenna leigufélagsins. Landsbankinn hefur í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, sett sér reglur um hagsmunaárekstra, en þær má finna á vefslóðinni: http://bankinn.landsbankinn.is/um-bankann/stjornarhaettir/reglur

1. Um félagið
2. Útboð
3. Viðaukar
   - Eignasafn
   - Útgáfuramminn
   - Tryggingarfyrirkomulag

Höfuðborgarsvæðið



Skilgreint svæði

- Reykjavík, Kópavogur, Garðabær Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Reykjavík, Garðabær, Hafnarfjörður Mosfellsbær og Seltjarnarnes.
- Í eignasafninu eru 719 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 86 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 2,8.
- Meðalaldur eigna er 35 ár.
- Heildarfasteignamat er 25,3 ma.kr.
- Heildarfermetrafjöldi er 62.056 m².

Helstu eignir í eignasafninu

Njálsgata 53-57, 101 Reykjavík.

- 23 íbúðir.
- Heildarstærð 1.631 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 812,5 m.kr.

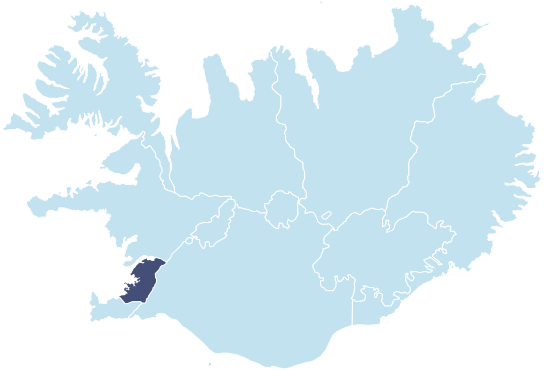
Brautarholt 2, 105 Reykjavík.

- 23 íbúð.
- Heildarstærð 1.512 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 559,3 m.kr.

Tangabryggja 14-16, 110 Reykjavík.

- 15 íbúðir.
- Heildarstærð 1.194 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat 408,9 m.kr.

Höfuðborgarsvæðið



Skilgreint svæði

- Reykjavík, Kópavogur, Garðabær Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes.

Helstu eignir í eignasafninu

Friggjarbrunnur 55 og 57, 113 Rvk.

- 21 íbúð.
- Heildarstærð 2.188 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat 759,0 m.kr.

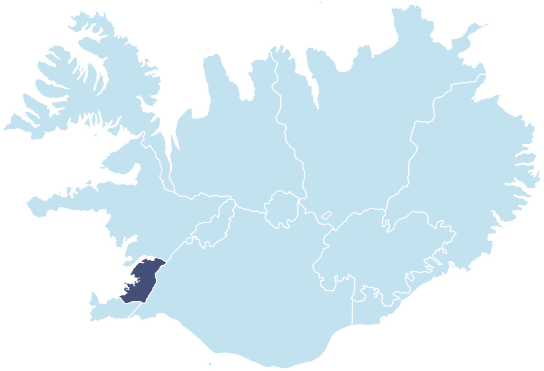
Skipalón 21 og 23, 230 Hafnarfjörður.

- 40 íbúðir.
- Heildarstærð 4.530 m².
- Fjöldi herbergja 3-5.
- Fasteignamat 1.437 m.kr.

Skyggnisbraut 8,10 og 20-24, 113 Rvk.

- 81 íbúð.
- Heildarstærð 6.804 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 2.445 m.kr.

Höfuðborgarsvæðið



Skilgreint svæði

- Reykjavík, Kópavogur, Garðabær Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes.

Helstu eignir í eignasafninu

Hverfisgata 57-61, 101 Rvk.

- 27 íbúðir.
- Heildarstærð 2.631 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat (á byggingarstigi).

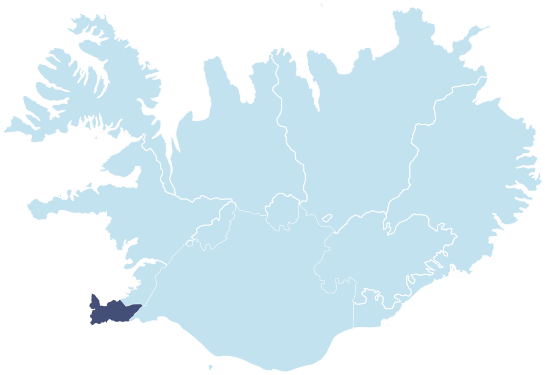
Hátún 6, 105 Rvk.

- 38 íbúðir.
- Heildarstærð 2.251 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 898,2 m.kr.

Fannborg 1, 200 Kópavogur.

- 24 íbúðir.
- Heildarstærð 1.138 m².
- Fjöldi herbergja 1-3.
- Fasteignamat 432,4 m.kr.

Suðurnes



Skilgreint svæði

- Reykjanesbær, Garður, Grindavík, Sandgerði og Vogar

Helstu eignir í eignasafninu

Laut 12, 240 Reykjanesbær.

- 10 íbúðir.
- Heildarstærð 878 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 181,0 m.kr

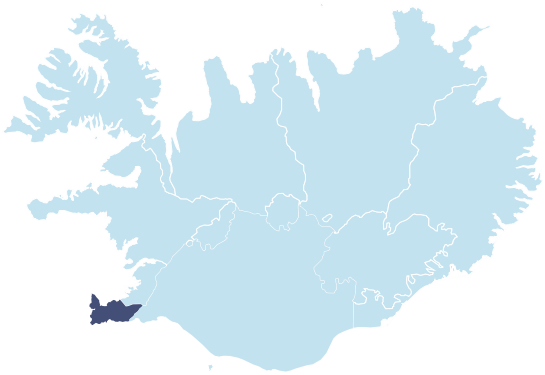
Dalsbraut 12, 260 Reykjanesbær.

- 12 íbúðir.
- Heildarstærð 1.022 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 217,9 m.kr.

Vallarbraut 10, 260 Reykjanesbær.

- 12 íbúðir.
- Heildarstærð 1.177 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 241,6 m.kr.

Suðurnes



Skilgreint svæði

- Reykjanesbær, Garður, Grindavík, Sandgerði og Vogar

Helstu eignir í eignasafninu

Hafnargata 32, 230 Reykjanesbær.

- 10 íbúðir.
- Heildarstærð 741 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 120,5 m.kr.

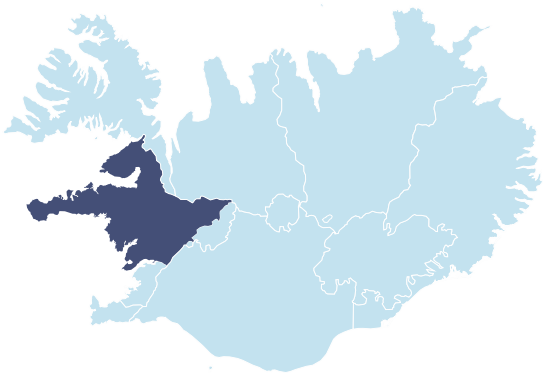
Krossmói 1-3, 260 Reykjanesbær.

- 48 íbúðir.
- Heildarstærð 2.461 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 582,8 m.kr.

Tjarnarbraut 12, 260 Reykjanesbær.

- 15 íbúðir.
- Heildarstærð 1.578 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 318,6 m.kr.

Vesturland



Skilgreint svæði

- Akranes, Borgarnes, Reykholt, Dalabyggð, Stykkishólmur, Flatey á Breiðafirði, Grundafjörður, Ólafsvík, Hellissandur, Búðardalur og Reykhólahreppur.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Akranes, Borgarnes og Dalabyggð.
- Í eignasafninu eru 95 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 99 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,5.
- Meðalaldur eigna er 19 ár.
- Heildarfasteignamat er 2,4 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 9.451 m².

Helstu eignir í eignasafninu

Arnarklettur 26, 310 Borgarbyggð.

- 14 íbúðir
- Heildarstærð 1.507 m2.
- Fjöldi herbergja 4-5.
- Fasteignamat 272,6 m.kr.

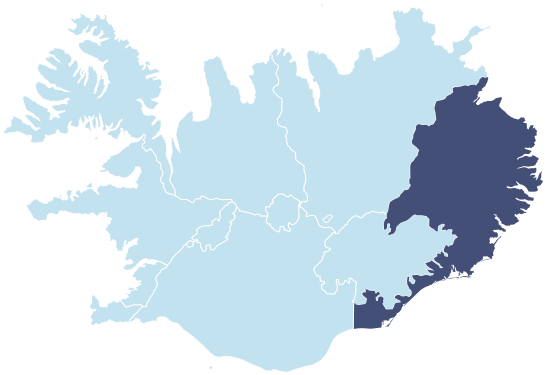
Asparskógar 20 og 22, 300 Akranesi.

- 30 íbúðir.
- Heildarstærð 2.618 m2
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 582 m.kr.

Höfðabraut 14 & 16, 300 Akranesi.

- 17 íbúðir.
- Heildarstærð 1.177 m2
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 241,6 m.kr.

Austurland



Skilgreint svæði

- Fjarðabyggð, Seyðisfjörður, Borgarfjöður eystri, Breiðdalsvík, Djúpivogur, Höfn.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Fjarðabyggð.
- Í eignasafninu eru 44 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 91 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,0.
- Meðalaldur eigna er 12 ár.
- Heildarfasteignamat er 823 m.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 3.988 m²

Helstu eignir í eignasafninu

Melgerði 7, 730 Reyðarfjörður.

- 18 íbúðir
- Heildarstærð 1.628 m²
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 292,1 m.kr.

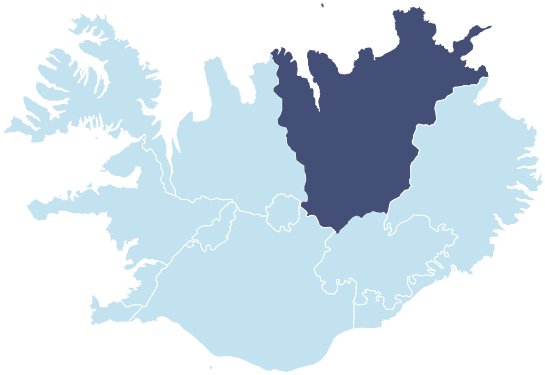
Bakkagerði 14, 730 Reyðafjörður.

- 4 íbúðir.
- Heildarstærð 348 m2
- Fjöldi herbergja 3.
- Fasteignamat 62 m.kr.

Bakkagerði 12, 730 Reyðafjörður.

- 4 íbúðir.
- Heildarstærð 281 m2
- Fjöldi herbergja 2.
- Fasteignamat 52,4 m.kr.

Norðurland



Skilgreint svæði

- Akureyri og nærumhverfi, Fjallabyggð, Grenivík, Grímsey, Dalvík, Hrísey, Húsavík, Kópasker, Raufarhöfn, Bakkafjörður og Vopnafjörður.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Akureyri, Dalvík, Dalvíkurbyggð, Fjallabyggð og Hrafnagil.
- Í eignasafninu eru 60 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 91 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,1.
- Meðalaldur eigna er 26 ár.
- Heildarfasteignamat er 1,8 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 5.461 m².

Helstu eignir í eignasafninu

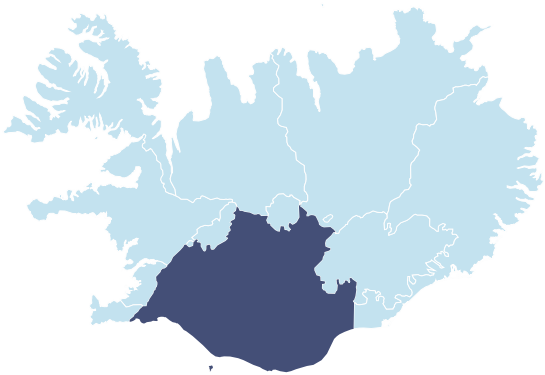
Kjarnagata 36-48, 600 Akureyri.

- 18 íbúðir.
- Heildarstærð 1.562 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 473,9 m.kr.

Lækjartún 8, 600 Akureyri.

- 20 íbúðir.
- Heildarstærð 1.972 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 535,9 m.kr.

Suðurland



Helstu eignir í eignasafninu

Fossvegur 10, 800 Selfoss.

- 9 íbúðir.
- Heildarstærð 858 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 179,7 m.kr.

Eyravegur 46, 800 Selfoss.

- 14 íbúðir.
- Heildarstærð 1.449 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat 309,5 m.kr.

Skilgreint svæði

- Sveitarfélagið Árborg, Bláskógabyggð, Hveragerði, Grímsnes- og Grafningshreppur, Hrunamannahreppur, Rangárþing eystra, Rangárþing ytra, Ölfus, Vík,Kirkjubæjarklaustur , Þorlákshöfn og Vestmannaeyjar.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Sveitarfélagið Árborg, Bláskógabyggð, Grímsnes- og Grafningshreppur, Hrunamannahreppur, Rangárþing eystra, Rangárþing ytra og eystra, Skeiða- og Gnúpverjahreppur,
- Í eignasafninu eru 60 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 104 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,1.
- Meðalaldur eigna er 12 ár.
- Heildarfasteignamat er 1,6 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 6.255 m² .

Skammtímaleigusafnið

Fasteign	Barónsstígur 28	Bergstaðastræti 33B	Bjarkargata 12	Brautarholt 2	Eiríksgata 17
Fermetrar	404	142	143	1,758	356
# íbúða	10	2	2	23	4

Fasteign	Frakkastígur 12A	Framnesvegur 29	Laugavegur 56	Laugavegur 60	Lindargata 34 /Vatnsstígur 12
Fermetrar	104	67	608	79	1,966
# íbúða	1	1	16 (í byggingu)	1	44

Fasteign	Njálsgata 53-57	Ránargata 10 (8 herbergja gistihús)	Vesturgata 14	Skólavörðustígur 3	Týsgata 4
Fermetrar	289	231	70	97	170
# íbúða	4	1	1	1	3

1. Um félagið
2. Útboð
3. Viðaukar
   - Eignasafn
   - Útgáfuramminn
   - Tryggingarfyrirkomulag

30 milljarða króna útgáfurammi

Rammi sem myndar umgjörð um alla útgáfu félagsins á skuldabréfum og víxlum

- Undir útgáfurammanum getur félagið gefið út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika, allt eftir þörfum félagsins og markaðsaðstæðum hverju sinni:
  - Veðtryggð/óveðtryggð skuldabréf
  - Verðtryggð/óverðtryggð skuldabréf
  - Fastir/breytilegir vextir
  - ISK/erlendar myntir
  - Afborgunarbréf/vaxtagreiðslubréf, jafngreiðslubréf/jafnar afborganir
  - Stuttur/langur líftími
  - Uppgreiðsluheimild/án uppgreiðsluheimildar
  - Víxlar
  - Skráð/óskráð í kauphöll
- Með útgáfurammanum og grunnlýsingunni er útgáfa skuldabréfa og víxla einfölduð verulega, auk þess sem skráning þeirra í kauphöll tekur skamman tíma.
- Félagið getur með litlum fyrirvara gefið út skuldabréf/víxla undir útgáfurammanum og skráð í kauphöll og þannig nýtt sér tækifæri sem skapast á markaði.

Grunnlýsing og fyrirkomulag útgáfu

- Grunnlýsingin er samþykkt af FME, er útbúin í samræmi við lög um verðbréfaviðskipti. Í grunnlýsingunni koma m.a. fram:
  - Skilmálar skuldabréfa og víxla
  - Viðeigandi endanlegir skilmálar
  - Áhættuþættir útgefandans og skuldabréfa og víxla sem kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum
  - Upplýsingar um útgefandann
- Grunnlýsingin gildir í 12 mánuði frá útgáfudegi og á þeim tíma getur félagið gefið út skuldabréf og víxla sem kunna að vera tekin til viðskipta í kauphöll, að því gefnu að birtir verði viðaukar við grunnlýsinguna, ef þörf krefur.
- Í grunnlýsingunni koma fram skilmálar skuldabréfanna og víxlanna sem eru þekktir við útgáfu grunnlýsingarinnar.
- Endanlegir skilmálar eru birtir í tengslum við hverja útgáfu og saman mynda skilmálar grunnlýsingarinnar, eftir atvikum viðaukar við hana, og endanlegir skilmálar, skilmála hverrar útgáfu.
- Útgáfulýsing vegna rafrænnar útgáfu er birt vegna hvers nýs flokks skuldabréfa eða víxla sem gefinn er út.
- Allar upplýsingar tengdar útgáfu skuldabréfa og víxla undir útgáfurammanum verða birtar á vefsíðu félagsins /www.al.is/#!/investors

Tryggingar undir útgáfurammanum

Útgefandi: Almenna leigufélagið
30 ma.kr. útgáfurammi vegna skuldabréfa og víxla
Fjárhagslegir skilmálar útgáfuramma: Eiginfjárhlutfall ≥ 25%

Almennt tryggingafyrirkomulag

Aðilar

Veðgæsluaðili

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda

Staðfestingaraðili

Tryggingar

1. veðréttur eða fyrsti lausi veðréttur í fasteignasafni með uppfærslurétti
Handveð í bankareikningum og VS-reikningum
Heimild til að læsa bankareikningum sem móttaka leigugreiðslur í ákveðnum vanefndartilvikum.

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

LTV (undirliggjandi eignir) < 75% á prófunardögum

Eiginfjárhlutfall ≥ 25% á prófunardögum

Landfræðileg dreifing eignasafns og tegund fasteigna

Sértækt tryggingarfyrirkomulag

Aðilar

Veðgæsluaðili

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda

Staðfestingaraðili

Tryggingar

Ekki í notkun

Gert ráð fyrir tilteknu fasteignasafni, tilteknum öðrum eignum eftir því sem við á og tilgreindar eru sem veðandlag

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

Munu koma fram í endanlegum skilmálum

Takmarkandi þáttur:

Eiginfjárhlutfall samstæðu

Óveðtryggð skuldabréf / víxlar

Aðilar

Umboðsmaður skuldabréfa- / víxlaeigenda

Staðfestingaraðili

Tryggingar

Engar

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

Munu koma fram í endanlegum skilmálum

Takmarkandi þáttur:

Eiginfjárhlutfall samstæðu

1. Um félagið
2. Útboð
3. Viðaukar
   - Eignasafn
   - Útgáfuramminn
   - **Tryggingarfyrirkomulag**

Veðtryggð skuldabréf

- Almennt verða veðtryggð skuldabréf tryggð með veði í tryggingarbréfi sem þinglýst verður á fasteignir og eftir atvikum á aðrar eignir sem tilgreindar eru í veðhafasamkomulagi. Saman mynda veðsettar eignir tryggingarsafnið.
- Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum með veði í viðkomandi tryggingarsafni gerast aðilar að veðhafasamkomulagi sem tryggir jöfn réttindi veðhafa til trygginga.
- Fjárfestar sem eiga veðtryggð skuldabréf með veði í tilteknu tryggingarbréfi eiga að öllu leyti sömu tryggingaréttindi (pari passu). Tryggingabréfinu verður þinglýst á fyrsta lausa veðrétt fasteigna með uppfærslurétti.
- Almenna leigufélagið hefur sveigjanleika til að selja og leysa fasteignir úr veðböndum að uppfylltum skilyrðum um lánaþekju, eiginfjárhlutfall, tegund og landfræðilega skiptingu fasteigna.
- Félagið hefur þar að auki heimild til að leysa eignir úr veðböndum vegna sölu, sem nemur allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins m.v. síðustu staðfestu skýrslu staðfestingaraðila. Skilyrði þessarar undanþágu eru að söluverð sé ekki lægra en 90% af bókfærðu virði eignanna og að söluandvirðinu sé ráðstafað inn á handveðsettan reikning. Andvirðinu verður ekki ráðstafað til útgefanda nema að fenginni staðfestri skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir.

Aðilar að Almenna tryggingarfyrirkomulaginu

Veðgæsluaðili (veðhafasamkomulag)

Íslög

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en veðhafar geta skipt honum út.
- Sjálfstæður gagnvart útgefanda og er starfsskylda alfarið gagnvart veðhöfum.
- Gætir hagsmuna veðhafa.

Helstu hlutverk og skyldur

- Eftirlit með tryggingarsafninu.
- Tekur á móti aðildaryfirlýsingum.
- Umsjón með þinglýsingu veða og skjalavistun.
- Skjalagerð vegna breytinga á veðsafni eða veðskuldum.
- Annast fullnustu veða, móttekur fjármuni og greiðir til umboðsmanns kröfuhafa.

Umboðsmaður kröfuhafa

Íslög

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en veðhafar geta skipt honum út.
- Starfsskyldur alfarið gagnvart kröfuhöfum.
- Gætir hagsmuna kröfuhafa.

Helstu hlutverk og skyldur

- Kemur fram fyrir hönd kröfuhafa í hverjum flokki gagnvart útgefanda, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila.
- Móttekur fjármuni vegna fullnustu frá veðgæsluaðila og greiðir til kröfuhafa.
- Gætir þess að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis

Staðfestingaraðili

KPMG

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en kröfuhafar geta skipt honum út.
- Starfsskyldur alfarið gagnvart veðhöfum.

Helstu hlutverk og skyldur

- Fer yfir forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir.
- Staðfestir reglulega verðmæti veða og útreikning fjárhagslegra og sérstakra kvaða.

Kröfuhafa- og veðhafafundir

Kröfuhafafundir

- Haldnir á grundvelli umboðssamnings og boðaðir af umboðsmanni viðkomandi flokks skuldabréfa eða víxla.
- Lögmætir ef löglega boðaðir og ef mæting er a.m.k. 50% miðað við fjárhæð, varafundur lögmætur ef rétt boðaður.
- Kröfuhafar í hverjum flokki mæta og njóta atkvæðisréttar í hlutfalli við fjárhæðir.

Áskilið samþykki (hlutfall atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundum):

- Almennt þarfnast 2/3 hluta atkvæða til ákvarðanatöku, nema annað sé áskilið.
- Ákvörðun um gjaldfellingu þarfnast 1/3 hluta atkvæða.
- Gjaldfelling vegna greiðsludráttar þarfnast 1/10 hluta atkvæða.
- Eftirfarandi þarfnast 9/10 hluta atkvæða:
  - Breytingar á vaxtakjörum.
  - Breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls .
  - Breytingar á uppgreiðsluheimild/gjaldi.
  - Breytingar á höfuðstólsfjárhæð.
  - Breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila.

Veðhafafundir

- Fundir umboðsmanna kröfuhafa sem veðgæsluaðili boðar samkvæmt veðhafasamkomulagi.
- Umboðsmenn kröfuhafa mæta með fyrirmæli frá viðkomandi flokki og aðrir kröfuhafar sem eru veðhafar skv. tryggingarbréfinu og aðilar að veðhafasamkomulaginu.
- Lögmætur ef löglega boðaður og ef mæting er a.m.k. 50%, varfundur lögmætur ef rétt boðaður.
- Efni fundar er hvort og hvernig ganga skuli að veðum, hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda, hvort gera eigi breytingar/undanþágur frá tryggingabréfi eða veðhafasamkomulagi og/eða afturkalla skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.
- Atkvæðavægi er m.v. fjárhæð hvers flokks og fjárhæð annarra skulda sem tryggðar eru með veði skv. tryggingarbréfinu.

Áskilið samþykki (hlutfall atkvæða sem farið er með á veðhafafundi):

- Almennt 2/3 hluta atkvæða, nema annað sé áskilið.
- Eftirgjöf trygginga eða aukning skuldbindinga sem almennt eru ekki heimilaðar þarfnast 9/10 hluta atkvæða.

Úrræði vegna brota á fjárhagslegum og sérstökum kvöðum

Ef félagið fullnægir ekki fjárhagslegum og/eða sérstökum kvöðum hefur það frest til að ráða bót á brotum

- Tilskilinn frestur til úrbóta reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir félaginu skriflega um brot eða félagið verður þess vart, hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er:
  - Almennt 30 viðskiptadagar
  - 15 viðskiptadagar ef um greiðslufall er að ræða

Úrræði vegna brota á fjárhagslegum kvöðum

Lánaþekja

- Auka við tryggingar með því að setja frekari fasteignir að veði.
- Setja frekari fjármuni inn á veðsettan reikning og/eða setja skráð verðbréf inn á veðsettan VS-reikning.

Eiginfjárhlutfall

- Gefa út nýtt hlutafé.
- Taka víkjandi lán.

Fjármuni sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á eiginfjárhlutfall vantar, þannig að skilyrði um eiginfjárhlutfall séu uppfyllt.

Úrræði vegna brota á sérstökum kvöðum

Tegund og/eða staðsetning eigna

- Auka við tryggingar með því að setja frekari fasteignir að veði sem uppfylla kvöð um tegund og staðsetningu fasteigna.

ALMA

Suðurlandsbraut 30 | 108 Reykjavík | 519 6450 | www.al.is | al@al.is