

Alma íbúðafélag hf.

Grunnlýsing vegna 50.000.000.000 króna útgáfuramma

Alma íbúðafélag hf., kt. 611013-0350, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, áður Almenna leigufélagið ehf. (einnig nefnt **Alma íbúðafélag**, „**Alma**“ „**útgefandi**“, eða „**móðurfélagið**“) mun gefa út skuldabréf og/eða víxla (saman nefnd „**skuldaskjöl**“) samkvæmt útgáfuramma þessum allt að fjárhæð 50.000.000.000 krónur (hér eftir „**útgáfuramminn**“), í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Grunnlýsing þessi dagsett 18. nóvember 2025 (hér eftir „**grunnlýsingin**“), telst grunnlýsing í skilningi 8. greinar reglugerðar Evrópuþingsins og ráðs (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017, um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB, með síðari breytingum („**reglugerð (ESB) 2017/1129**“), sem veitt var lagagildi með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Grunnlýsingin inniheldur útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu ásamt eyðublaði fyrir endanlega skilmála. Útgefandalýsingin og verðbréfalýsingin eru samdar sem hluti af grunnlýsingu í samræmi við 8. gr. reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019, um sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, með síðari breytingum („**reglugerð (ESB) 2019/980**“), sem innleidd var í íslenskan rétt með reglugerð nr. 274/2020, um innleiðingu reglugerðar (ESB) 2019/980. Viðauki 7 er vegna útgefandalýsingar fyrir heildsöluverðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd, viðauki 15 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd og viðauki 28 er vegna viðbótaupplýsinga í endanlegum skilmálum.

Grunnlýsingin er einnig útbúin í samræmi við ákvæði framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) frá 14. mars 2019, um viðbætur við reglugerð (ESB) 2017/1129 að því er varðar tæknilega eftirlitsstaðla um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar á verðbréfum, viðauka við lýsingu og tilkynningagáttina („**reglugerð (ESB) 2019/979**“) eins og henni var breytt með framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2020/1272, sem var innleidd með reglum Seðlabanka Íslands nr. 1590/2021, eftir því sem við á, og með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur skuldabréfa sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland hf. hinn 1. janúar 2025.

Grunnlýsingin hefur verið staðfest af fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“), sem telst lögbært yfirvald í skilningi ákvæða reglugerðar (ESB) 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu þessari sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum skuldaskjalanna sem lýsingin varðar. Fjárfestar skulu ávallt leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldaskjölunum byggt á eigin mati á endanlegum skilmálum skuldaskjalanna og grunnlýsingu þessari.

Upplýsingar sem fram koma í grunnlýsingunni byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á staðfestingardegi hennar og geta breyst án fyrirvara. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar sem geta haft áhrif á verð skuldaskjala innan útgáfurammans frá staðfestingu lýsingarinnar og fram að þeim degi þegar viðskipti með skuldaskjölin hefjast á skipulegum markaði mun útgefandi útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1179 og birta á sama hátt og grunnlýsinguna. Komi til þess að útgefandinn ákveði að gefa út skuldaskjöl sem ekki er gert ráð fyrir í skilmálum eyðublaðs fyrir endanlega skilmála samkvæmt grunnlýsingunni, hvort heldur sem er að formi eða efni til, mun útgefandinn með sama hætti gefa út og birta viðauka við lýsinguna á grundvelli fyrrgreindrar 23. gr. þar sem veittar verða upplýsingar um slíkar útgáfur, komi til þeirra.

Fjárfesting í skuldaskjöllum felur í sér áhættu. Verðmæti skuldaskjalanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldaskjöllum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldaskjöllum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldaskjala, áhættuþætti, sem lýst er í grunnlýsingunni og þá sérstaklega þá þætti sem geta átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjöllum sem gefin verða út innan útgáfurammans.

Grunnlýsingin er gefin út á íslensku og í einu skjali. Óheimilt að dreifa grunnlýsingunni á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Útgefandi er ekki skaðabótaskyldur vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Útprentuð eintök lýsingarinnar má nálgast án endurgjalds frá staðfestingu hennar á skrifstofu útgefanda meðan hún er í gildi. Rafræn eintök má nálgast á vefsíðu útgefanda <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/>

Grunnlýsing þessi er dagsett 18. nóvember 2025

Efnisyfirlit

ÁHÆTTUÞÆTTIR	5
Áhætta tengd skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans	5
Áhætta tengd skuldaskjölum útgefanda	5
Mótaðilaáhætta og endurgreiðsluáhætta	6
Markaðsáhætta	6
Vaxtaáhætta	6
Seljanleikaáhætta	7
Uppgreiðsluáhætta	7
Verðtryggingaráhætta	7
Gjaldeyrísáhætta	7
Uppgjörsáhætta	8
Sértæk áhætta skuldaskjala sem veðtryggð eru samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi	8
Sértæk áhætta skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi	10
Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru óveðtryggð	11
Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru víkjandi með óákveðnum höfuðstólsgjaldþingum	12
Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum	13
Breytingar á lögum og reglum	13
Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði ..	13
Áhætta tengd útgefanda og samstæðu hans	14
Áhætta tengd fjármögnun	14
Áhættuþættir tengdir leigusamningum og leigutökum	16
Áhætta tengd eignasafni félagsins	19
Rekstraráhætta	21
Markaðsáhætta félagsins	25
Ytri áhrifaþættir tengdir útgefanda	27
SKILMÁLAR SKULDASKJALA	28
1. Skilgreiningar	28
2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjala	36
3. Forgangsörðun skuldaskjala	36
3.1 Veðtryggð skuldabréf	37
3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl	37
3.3 Víkjandi skuldaskjöl	37
4. Vextir	37
4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum	37
4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum	38
4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	38

4.4	Vextir af skuldabréfum með fasta vexti	38
4.5	Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti	38
4.6	Áfallnir vextir	39
4.7	Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla.....	40
4.8	Álag á vexti	41
4.9	Víxlar.....	41
5.	Greiðslur.....	42
5.1	Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur	42
5.2	Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum	42
5.3	Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	45
5.4	Greiðslur víxla.....	45
6.	Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum	46
6.1	Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda).....	46
6.2	Kaup á skuldaskjölum	46
6.3	Ógilding.....	47
7.	Skattar.....	47
8.	Fyrning	47
9.	Upplýsingakvaðir	47
9.1	Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa	47
9.2	Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila	48
10.	Almennar kvaðir.....	48
11.	Fjárhagslegar kvaðir	49
12.	Sérstakar kvaðir	50
13.	Yfirlýsingar	50
14.	Vanefndartilvik.....	50
15.	Gjaldfelling.....	52
16.	Almenna tryggingafyrirkomulagið	52
16.1	Almennt.....	52
16.2	Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið	54
16.3	Tryggingarbréf og veðsamningur	54
16.4	Veðhafasamkomulagið.....	55
16.5	Umboðssamningur.....	60
16.6	Samningur við staðfestingaraðila	62
17.	Sértækt tryggingafyrirkomulag	64
17.1	Almennt.....	64
18.	Óveðtryggð skuldaskjöl.....	65
18.1	Almennt.....	65

19. Upplýsingaöflun	66
20. Lög og varnarþing	66
VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR	67
Hluti A – Samningsskilmálar	67
Hluti B – Aðrar upplýsingar	78
MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	81
Um grunnlýsinguna:	81
Viðaukar við grunnlýsingu	81
Skráning á skipulegan markað	82
Upplýsingaskylda, aðgengi og gildistími grunnlýsingarinnar	82
Takmörkun á dreifingu grunnlýsingar	82
Lýsing á útgáfurammanum	82
Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman	83
Framkvæmd útgáfu	83
Skjöl felld inn með tilvísun	84
Skjöl til sýnis	85
Upplýsingar frá þriðja aðila	85
Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda	85
Álit löggiltra endurskoðenda	86
Skilgreiningar	87
Skammstafanir og hugtök	88
UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	89
Útgefandinn	89
Ágrip af sögu	90
Mikilvægir atburðir og þróun á rekstri félagsins á árinu 2024	91
Skipulag samstæðunnar	91
Dótturfélög útgefanda	91
Skipurit samstæðu	92
Lagaumhverfi	93
Starfsemi	93
Stefna og stefnumótun	95
Fasteignafjárfestingarstefna	95
Áhættustefna	97
Fasteignasafnið	99
Landfræðileg dreifing	100
Mat á virði fasteigna	100
Leigutakar og leigusamningar íbúðar- og atvinnuhúsnaðis	101

Leigutekjur	102
Atvinnuhúsnæði.....	103
Viðhald, endurbætur og framkvæmdir	104
Fasteignamarkaðurinn	105
Stærð íbúðarhúsnæðismarkaðarins	105
Helstu samkeppnisaðilar.....	106
Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	106
Stjórnarháttayfirlýsing.....	106
Stjórnarhættir.....	107
Stjórn, stjórnendur og regluvörður	108
Hluthafar og hlutafé.....	109
Hlutafé	109
Hluthafar.....	110
Endurskoðendur	110
Fjárhagsupplýsingar	110

ÁHÆTTUÞÆTTIR

Alma íbúðafélag hf., er stofnað sérstaklega utan um eignarhald, útleigu og rekstur fasteigna, ásamt eignarhaldi á félögum í sömu starfsemi. Áhættuþættir sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli og eiga sérstaklega við um útgefanda, og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (saman nefnd „**samstæða Ölmú íbúðafélagsins**“, „**félagið**“ eða „**samstæðan**“), og þá atvinnugrein sem samstæðan starfar innan og gætu haft áhrif á virði skuldaskjala sem kunna að vera gefin út af útgefanda, samkvæmt ákvæðum útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingunni.

Áhættuþáttur getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem það er á rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa skuldaskjöl útgefin af útgefanda.

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um er leitast við að telja fyrst upp alvarlegustu áhættuþættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og líkanna á að þeir raungerist. Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættuþætti sem áhrif hafa á skuldaskjöl og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin.

Áhættuþáttunum er skipt á eftirfarandi hátt í tvo megin hluta:

- Áhættuþættir sem tengjast skuldaskjöllum sem gefin eru út innan útgáfurammans.
- Áhættuþættir sem eiga við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein.

Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á skuldaskjölin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á skuldaskjöl í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktilir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

Áhætta tengd skuldaskjöllum sem gefin eru út innan útgáfurammans

Áhætta tengd skuldaskjöllum útgefanda

Útgáfuramminn gefur útgefanda kost á því að gefa út mismunandi flokka skuldaskjala með mismunandi eiginleika. Í umfjöllun um áhættu tengda skuldaskjöllum útgefanda er fjallað um helstu áhættuþætti skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans og er öllum flokkum sameiginleg. Jafnframt er fjallað um áhættuþætti sem sérstaklega eiga við um skuldaskjöl sem heimilt er að gefa út innan útgáfurammans sem eru tryggð samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi, sértæku tryggingafyrirkomulagi eða óveðtryggð skuldaskjöl.

Mótaðilaáhætta og endurgreiðsluáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldaskjala er sú að útgefandinn geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu samkvæmt skilmálum þeirra og nær því ekki að standa við skuldbindingar sínar. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum þegar þær falla á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjöl á fyrirfram ákveðnum gjalddögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum, viðkomandi flokks skuldaskjala og fjármagnar endurgreiðslu með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og er hún annað hvort ótryggð eða nýtur tryggingar í veðandlagi sem tilgreint er í viðeigandi tryggingarbréfi og/eða veðsamningi. Ef mótaðilar útgefanda standa ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með á getu hans til þess að standa skil á greiðslum. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárhagslegu tjóni fyrir fjárfesta. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Áhætta tengd fjármögnun- Lausafjáráhætta“.

Skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans geta verið mismunandi og því getur mótaðilaáhætta verið mismunandi eftir tegundum skuldaskjala. Ásamt því að leggja mat á áhættu tengda útgefandanum verða fjárfestar að kynna sér vel skilmála viðkomandi flokks skuldaskjala sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega hvaða tryggingafyrirkomulag á við hverju sinni, og meta þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í viðkomandi flokki skuldaskjala. Í endanlegum skilmálum skuldaskjala kemur fram hvaða tryggingafyrirkomulag gildir um viðkomandi flokk skuldaskjala. Nánari umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið, sértækt tryggingafyrirkomulag og óveðtryggðar útgáfur ásamt umfjöllun um sértæka áhættu við hvert tryggingafyrirkomulag er að finna í köflunum „Sértæk áhætta skuldaskjala sem veðtryggð eru skv. almennu tryggingafyrirkomulagi“, „Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru veðtryggð skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi“ og „Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru óveðtryggð“.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldaskjalanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldaskjala, þ.e. að verð skuldaskjalanna sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldaskjala sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjala og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjala. Mögulegt er að flókt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis á ávöxtunarkröfu til skuldaskjala með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að vaxtakjör fjárfestinga breytist á ákveðnu tímabili og valdi því breytingum á væntum tekjum eigenda skuldaskjala. Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greidda sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar almennt markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.

Ef skuldaskjöl eru á breytilegum vöxtum er áhætta fólgin í því að hinir breytilegu vextir lækki frá því fjárfest er í bréfunum og dragi þannig úr arðsemi þeirra. Útgefandi kann að gefa út skuldaskjöl á breytilegum vöxtum þar sem viðmiðunarvextir eru lagðir til grundvallar. Sú hætta er til staðar að hætt verði að birta upplýsingar um þá viðmiðunarvexti sem liggja til grundvallar og fjárfest hefur verið í skuldaskjöllum útgefanda sem bera slíka vexti. Hætta er á að það hafi neikvæð áhrif á bæði arðsemi og markaðsvirði skuldaskjalanna. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldaskjala með

breytilegum vöxtum, þau vaxtaviðmið sem liggja til grundvallar og þær mögulegar breytingar sem kunna að verða á vaxtaviðmiðum.¹

Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta felst í því að ekki reynist unnt að selja skuldaskjöl á þeim tíma og/eða í því magni sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Ekki er víst að skilvirkur eftirmarkaður myndist með skuldaskjöl þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Verðmæti skuldaskjalanna kann að rýrna ef óskilvirkur markaður myndast með skuldaskjöl og kann fjárfestir undir slíkum kringumstæðum að verða fyrir fjárhagslegu tjóni. Þrátt fyrir að skuldaskjöl hafi verið tekin til viðskipta í Kauphöllinni er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldaskjöl eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni.

Uppgreiðsluáhætta

Skuldaskjöl útgefin af útgefanda kunna að innihalda uppgreiðslu- eða kaupréttarákvæði, sem gera útgefanda kleift að greiða skuldaskjölin að fullu eða að hluta við tiltekna aðstæður, fyrir umsamda gjalddaga. Raunveruleg ávöxtun skuldaskjala kann því að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun. Ef skuldaskjöl eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldaskjölum geti orðið óreglulegt og að skuldaskjöl kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Búast má við því að útgefandi nýti sér frekar uppgreiðsluheimild eða kauprétt þegar vextir á markaði eru lægri en vextir á viðkomandi flokki skuldaskjala. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun vilji þeir endurfjárfesta andvirði uppgreiðslunnar. Til viðbótar við uppgreiðsluáhættu verða fjárfestar því að gera ráð fyrir endurfjárfestingaráhættu ef skuldaskjöl eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétt útgefanda. Fyrirframgreiðslur skulu inntar af hendi í samræmi við þau skilyrði sem koma fram í endanlegum skilmálum hverju sinni.

Verðtryggingaráhætta

Útgefandi hefur heimild til að gefa út skuldaskjöl sem eru verðtryggð, miðað við vísitölu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldaskjala breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldaskjala og gildi vísitölunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldaskjölum, þegar um vaxtagreiðslubréf er að ræða, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölunnar áður en vextir eru reiknaðir. Söguleg þróun vísitölunnar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum skal ekki líta á sem vísbendingu um framtíðar þróun hennar.

Gjaldeyrisáhætta

Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar eru öll lán og stærstur hluti tekna félagsins í íslenskum krónum. Tekjur vegna skammtímaleigu hafa verið að stærstum hluta í evrum og námu um 246 m.kr. á fyrri árhelmingi 2025. Lántökur eða tekjur í erlendri mynt geta skapað ójafnvægi á milli tekna og skulda útgefanda. Skuldaskjöl sem gefin eru út innan útgáfurammans kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Greiðslur afborgana og vaxta yrðu þá einnig í erlendri mynt. Gjaldeyrisáhætta fylgir að jafnaði fjárfestingum í fjármálagerningum sem skráðir eru í annarri mynt. Gengi einstakra gjaldmiðla getur sveiflast verulega vegna ástands og breytinga á viðkomandi myntsvæði s.s. vegna verðbólgu og breytinga á vaxtastigi, auk efnahags- og stjórnmálalegra áhrifa.

¹ Breytingar á vaxtaviðmiðunum: <https://sedlabanki.is/frettir-og-utgefid-efni/grein/2020-11-11-Breytingar-a-vaxtavimidunum>

Uppgjörsáhætta

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjöl sem gefin eru út innan útgáfurammans fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að mótaðili í viðskiptum með skuldaskjölin á eftirmarkaði standi ekki við skuldbindingar sínar, þ.e. að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er þar sem mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

Sértæk áhætta skuldaskjala sem veðtryggð eru samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda samkvæmt skuldaskjöllum, öðrum lánaskjöllum og veðskjöllum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu (hér eftir „**Fjármögnunarskjöl**“) hefur útgefandi veitt veð í eignum sem mynda veðandlag (hér eftir „**Almenna tryggingafyrirkomulagið**“). Þær eignir sem mynda veðandlagið eru fasteignir í eigu útgefanda eða dótturfélaga útgefanda, innstæður á bankareikningi og verðbréf á vörslureikningnum.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem veðum er ætlað að tryggja, að fullnægðum þeim skilyrðum sem um slíkar breytingar gilda, þ.e. um hámarks lánaþekju, um lágmarks eiginfjárlutfall, um skiptingu fasteignasafnsins eftir tegund og landfræðilegri staðsetningu, sbr. skilmála 16.1 b) og í veðhafasamkomulagi á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og annarra sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu, í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið (hér eftir „**Veðhafasamkomulagið**“).

Útgefandi hefur einnig heimild til að óska eftir að eignir, sem nema allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins, m.v. síðustu staðfestu skýrslu útgefanda, sbr. veðhafasamkomulag, verði leystar úr veðböndum vegna sölu, án þess að lögð sé fram ný, staðfest skýrsla til veðgæsluaðila í tilefni af slíkri ráðstöfun. Ef útgefandi nýtir sér þessa heimild skal söluverð ekki vera lægra en sem nemur 90% af bókfærðu virði hvernar eignar og allt andvirði sölnnar, að fráðreginni þóknun fasteignasala, skal lagt inn á handveðsettan reikning í vörslu veðgæsluaðila. Fjárhæðina má nýta til að kaupa aðrar fasteignir gegn því að þær verði felldar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili skal að öðrum kosti ekki aflétta veðsetningu söluandvirðisins fyrr en að fenginni skýrslu útgefanda, sem staðfest hefur verið af staðfestingaraðila, um að skilyrðum veðhafasamkomulagsins sé fullnægt.

Framangreindar heimildir fela í sér áhættu. Nýti útgefandi heimildirnar kann það að hafa áhrif á virði trygginga eða endurheimtur krafna. Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem leiða af almenna tryggingafyrirkomulaginu, sbr. skilmála 16 í grunnlýsingunni og ákvæði veðhafasamkomulags eru prófaðar á prófunardögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum viðeigandi flokks skuldaskjala. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags fjármögnunarskjala sem tryggð eru skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu, né veðhlutfall þeirra fjármögnunarskjala sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmála 16 og í veðhafasamkomulagi. Ekki er hægt að útiloka að til þess geti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldaskjala.

Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eru gerðir samningar við veðgæsluaðila og umboðsmenn kröfuhafa. Þessum aðilum er ætlað að gæta hagsmuna eigenda fjármögnunarskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverkum sínu sem skyldi, þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðilar segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýrra aðila muni aukast.

Áhætta tengd fjárhagslegum og sérstökum kvöðum: Útgefandi hefur samþykkt að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar og sérstakar kvaðir við útgáfu fjármögnunarskjala með sömu tryggingarvernd, sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda þeirra gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti gegn fjárhagslegum og sérstökum kvöðum og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa eins og honum ber og grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Brjóti útgefandi gegn þessum fjárhagslegu eða sérstöku kvöðum geta kröfuhafar ákveðið að gjaldfella fjármögnunarskjöl. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndartilvik, þá ber honum að boða til kröfuhafafundar að eigin frumkvæði.

Áhætta tengd gjaldfellingu er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu skuldaskjala á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast almennt samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, með þeirri undantekningu að ef gjaldfellingarheimild hefur myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa. Gjaldfelling á skuldaskjölum getur skapað rétt til gjaldfellingar á öðrum fjármögnunarskjölum útgefanda. Þá kunna önnur fjármögnunarskjöl útgefanda að innihalda sjálfstæðar gjaldfellingarheimildir í vanefndartilvikum sem kröfuhafar samkvæmt þeim skjölum geta beitt óháð ákvörðun kröfuhafafundar. Vakin er athygli á því að samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu verður ákvörðun um að ganga að tryggingum til fullnustu krafna aðeins tekin á veðhafafundi, sbr. skilmála 16.4 í grunnlýsingunni og veðhafasamkomulagi.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum skuldaskjala sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið eru háðar samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í verðbréfaflokki miðað við fjárhæð. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Í sumum tilvikum þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and lose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

Fullnusta að veðum er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Fullnusta veða er háð samþykki 2/3 veðhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi. Rétt er að árétta að aðild að veðhafasamkomulaginu er ekki bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. bankar á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafasamkomulaginu og þar með veðhafa á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins. Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur getur ákveðið að skipa samninganefnd til að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndartilviks, ganga að veðum til fullnustu eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og sex mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi fjármögnunarskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst

honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við ofangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi fjármögnunarskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

Sértæk áhætta skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi kann útgefandi að veita veð í tilteknum eignum sem mynda veðandlag. Veðandlagið kann að samanstanda af tilgreindum fasteignum, innstæðum í tilgreindum bankareikningum og/eða tilgreindum vörslureikningi, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningi á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og er tilgreint sem veðandlag í tryggingarbréfi og/eða veðsamningi.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar sjálfkrafa veðhafasamkomulag, efni gerðra samninga við umboðsmann kröfuhafa, og staðfestingaraðila, sem gerðir eru í tengslum við útgáfu á skuldaskjölum með veði skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi m.v. tilskilið hlutfall kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Útgefandi kann að hafa heimild til að gera breytingar á veðandlaginu, t.d. að leysa tilteknar eignir úr veðböndum eða bæta við eignum, gegn því marki sem skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags séu ekki brotin. Fyrirgreind heimild felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við slíkar breytingar.

Að því gefnu að skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags séu uppfyllt kann útgefandi að hafa heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, án samþykkis eigenda skuldaskjala. Slík skuldaskjöl yrðu jafnréttá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans, með veði skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Ef útgefandi nýtir sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjala sem tryggð eru undir sértæku tryggingafyrirkomulagi né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta trygginga samkvæmt þessu fyrirkomulagi séu ávallt innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldaskjala.

Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við sértækt tryggingafyrirkomulag verða gerðir samningar við veðgæsluaðila og umboðsmann kröfuhafa. Hlutverk þessara aðila er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi, þannig að það hljótist tjón af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýjan aðila í hans stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýs aðila muni aukast.

Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar kvaðir við útgáfu skuldaskjala sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú áhætta er til staðar að útgefandi brjóti gegn fjárhagslegum kvöðum og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber að gera, eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi

skilyrði og/eða kvaðir skuldaskjala, sem tryggð eru með veði skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi geta kröfuhafar tekið ákvörðun að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum skuldaskjala geta verið háðar samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Hætta er fölginn í því að kröfuhafar sem eiga skuldaskjöl tryggð skv. sértæku tryggingafyrirkomulagi, hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella kröfur sínar. Í umboðssamningi kemur fram hlutfall þeirra kröfuhafa sem til þarf svo hægt sé að samþykkja gjaldfellingu.

Fullnusta veða er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við sértækt tryggingafyrirkomulag. Fullnusta veða þarf samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Rétt er að árétta að aðild að veðhafasamkomulagi verður ekki nauðsynlega bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur kunna eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. bankar á grundvelli lánasamninga, jafnframt að verða aðilar að veðhafasamkomulagi og þar með veðhafar á grundvelli sértæks tryggingafyrirkomulags. Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur gæti ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfur viðkomandi flokks skuldaskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulag.

Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (e. *Snooze and loose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykki þær.

Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru óveðtryggð

Staða í kröfuröð: Ef skuldaskjöl njóta ekki veðtrygginga standa fjárfestar frammi fyrir þeirri áhættu að kröfur þeirra á hendur útgefanda njóta ekki sérstakrar tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa því aftar veðtryggðum kröfum komi til gjaldþrots eða slita á útgefanda.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans verður skipaður umboðsmaður kröfuhafa fyrir hvern flokk óveðtryggðra skuldaskjala. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir þessu fyrirkomulagi og koma fram fyrir þeirra hönd. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi, þannig að það hljótist tjón af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýjan aðila í hans

stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýs aðila muni aukast.

Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og öðrum kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja það að gangast undir ákveðin fjárhagsleg skilyrði og kvaðir við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú hætta er til staðar að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa um brotið eins og honum ber að gera, eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi skilyrði eða kvaðir í skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta kröfuhafar tekið ákvörðun að gjaldfella skuldaskjöl, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta samt sem áður þurft að fella sig við þær hafi þær, hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Sú hætta er til staðar að eigendur óveðtryggðra skuldaskjala hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna eins og kveðið er á um í umboðssamningi sem gerður er í tengslum við útgáfu á óveðtryggðum skuldaskjöllum.

Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (e. *Snooze and loose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

Sértæk áhætta skuldaskjala sem eru víkjandi með óákveðnum höfuðstólsgjalddaga

Óvissa um endurgreiðslu höfuðstóls og skortur á fyrirsjáanleika: Ef skuldaskjöl hafa ekki fastan gjalddaga höfuðstóls er óvissa um það hvenær (eða jafnvel hvort) kröfuhafar fá endurgreiddan höfuðstólinn. Óvissa um endurgreiðslu höfuðstóls getur því haft áhrif á fjárhagsáætlanir og lausafjárstýringu kröfuhafa og falið í sér sérstaka áhættu fyrir kröfuhafa sem þurfa fyrirsjáanleika á endurgreiðslu.

Skilyrtar endurgreiðslur höfuðstóls: Endurgreiðsla höfuðstóls kann að vera bundin við að útgefandi uppfylli tiltekin skilyrði, t.d. að hann viðhaldi ákveðnu eiginfjárlutfalli eða fjárhagsstöðu, að öðrum skuldbindingum sé fullnægt áður en til endurgreiðslu kemur, eða að endurgreiðsla hafi ekki áhrif á getu hans til að standa við aðrar skuldbindingar. Ef þessi skilyrði eru ekki uppfyllt getur það leitt til þess að höfuðstóll fæst ekki endurgreiddur eða endurgreiðsla tefst um óákveðinn tíma.

Óvissa um innlausn skuldaskjala: Ef skuldaskjölin eru með óákveðinn gjalddaga höfuðstóls eða endurgreiðsla er ekki bundin tilteknum skilyrðum, gæti verið minni hvati fyrir útgefanda til að innleysa þau fyrir en þörf krefur. Óvissa um innlausn skuldaskjalanna gæti leitt til þess að kröfuhafar þurfa að halda á skjölunum í lengri tíma en þeir sætta sig við og jafnvel þurft að selja þau á markaði.

Seljanleikaáhætta: Kröfuhafar skuldaskjala með óákveðinn gjalddaga geta átt erfitt uppdráttar á eftirmarkaði vegna óvissunar um endurgreiðslu. Óvissa um gjalddaga höfuðstóls getur þ.a.l. leitt til verðrýrnunar og kann kröfuhafi undir slíkum kringumstæðum að verða fyrir fjárhagslegu tjóni. Þá geta markaðsverð skuldaskjala með óákveðinn gjalddaga verið næmari fyrir breytingum á fjárhagsstöðu útgefanda, t.d. getur óvissa um endurgreiðslu höfuðstóls gert markaðsverð skuldaskjala óstöðugt ef fjárhagsstaða útgefanda veikist.

Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Skuldaskjöl standa frammar í kröfuröðinni en t.d. hlutabréf, en þrátt fyrir það geta eigendur skuldaskjala tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í heild eða eftir atvikum hluta hennar.

Ýmsir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala. Í þessu samhengi má nefna almennt efnahagsástand, vaxtaákvarðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valdið verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. skuldaskjölum.

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að virði fjármálagerninga flókti almennt á markaði. Virði skuldabréfanna getur breyst ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa breytist almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Fjárfesting í skuldaskjölum felur einnig í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldaskjölum sem tengjast skilmálum og réttindum skuldaskjala útgefanda s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu skuldaskjala fjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Þeir aðilar sem hafa í hyggju að fjárfesta í skuldaskjölum útgefnum af útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfesting reynist arðsöm og þá sérstaklega skuldaskjöl útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér grunnlýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að vera gerðir við hana, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans. Fjárfestum er jafnframt bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar.

Breytingar á lögum og reglum

Úrskurðir dómstóla, breytingar á íslenskum lögum, reglum eða stjórnsýsluframkvæmd, geta tekið breytingum á líftíma skuldaskjala og geta leitt til breytinga á skilmálum skuldaskjala, eða haft neikvæð áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á hugsanlegum áhrifum lagabreytinga, dómsúrskurða eða öðrum ákvörðum stjórnvalda sem kunna eiga sér stað á líftíma skuldaskjala eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar og kunna m.a. að hafa áhrif á skilmála skuldaskjala og virði.

Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir „**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“). Skuldaskjölin verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum og gilda því lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga (hér eftir „**lög um verðbréfamiðstöðvar**“) og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Um víxla sem kunna að vera gefnir út gilda einnig víxillög nr. 93/1933.

Grunnlýsing þessi er gerð í tengslum við útgáfuramman til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að vera gefin út á grundvelli útgáfurammans og sem kunna að vera tekin til viðskipta í kauphöll. Grunnlýsing er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129, sem innleidd var í íslenskan rétt með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin

til viðskipta á skipulegum markaði. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Mikilvægar upplýsingar og tilkynning til fjárfesta*“.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldaskjöl verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland á skipulegum markaði í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, þarf útgefandinn að fylgja fyrrgreindum lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglum nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglum 655/2023 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa, reglum 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerð nr. 1267/2021, um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu samkvæmt lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu. Einnig gilda reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga eins og þær eru á hverjum tíma þegar útgefandi hefur sótt um töku skuldaskjala til viðskipta.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og Fjármálaeftirlitsins kunna að hafa neikvæð fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Um viðurlög við brotum á lögum um markaði fyrir fjármálagerninga fer eftir 9. þætti laganna. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta m.a. falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi fávísar og/eða að Kauphöllin taki skuldaskjöl útgefanda úr viðskiptum. Brjótí útgefandi framangreind lög eða reglur kann það enn fremur að hafa í för með sér neikvæð áhrif á orðspor útgefanda sem getur haft þær afleiðingar að skuldaskjöl útgefins af honum falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í skuldaskjölum útgefanda heyra undir lög og reglur sem varða markaði fyrir fjármálagerninga og um aðgerðir gegn markaðssvikum eftir því sem við á, s.s. reglur um viðskipti innherja vegna verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga um markaði fyrir fjármálagerninga, framin af ásetningi eða gáleysi geta varðað sektum eða fangelsisvist.

Áhætta tengd útgefanda og samstæðu hans

Félagið býr við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Helstu áhættuþættir sem tengjast félaginu eru, áhætta tengd leigusamningum og leigutökum, áhætta tengd eignasafni, rekstraráhætta, fjármögnunaráhætta og markaðsáhætta. Þar að auki býr félagið við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og allt umhverfi þess. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem tengjast félaginu og leggja eigið mat á þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans. Stjórn Ölmu hefur samþykkt áhættustefnu sem birt er á vefsvæði félagsins, <https://www.al.is/company/investors/governance/%C3%A1h%C3%A6ttustefna/>.

Áhætta tengd fjármögnun

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar, með handbæru fé, eftir því sem þær falla á gjalddaga. Stýring lausafjárahættu félagsins felst í því að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis til félagsins. Félagið hefur styrkt lausafjárstýringu sína með samningi við viðskiptabanka sinn um lánalínu. Í áhættustefnu félagsins er sérstaklega fjallað um lausafjárahættu og til hvaða þátta skal litið við lausafjárstýringu.

Áhætta fjárfesta vegna lausafjárvanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala og annarra lána. Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna of mikillar skuldsetningar, óvæntrar hækkunar kostnaðarliða eða lækkunar leigutekna, t.d. vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins.

Vaxtakjör

Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta, eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin vissa er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr við m.v. dagsetningu grunnlýsingarinnar.

Endurfjármögnunaráhætta

Takmarkað aðgengi að lánsfjármögnun getur skapað hættu á að félagið nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með lokagjalddaga á árunum 2025 - 2048. Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar eru um 68% af vaxtaberandi skuldum félagsins á gjalddaga fyrir 30. júní 2030, eða um 36,9 ma.kr., þar af eru um 6,1 ma.kr. á gjalddaga á næstu tólf mánuðum. Hluti af lánum félagsins er óuppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Áhætta í tengslum við endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem fjármagna sig með lántökum. Markmið félagsins með útgáfu skuldaskjala á grundvelli útgáfuramma félagsins er að endurfjármagna að hluta til núverandi langtímalán félagsins. Sú hætta er til staðar að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður. Einnig er sú hætta til staðar að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín er hætta á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

Dótturfélag félagsins hefur gert framvirka samninga, sem er ein tegund afleiðna, um hlutabréfaviðskipti sín og var nettóstaða í afleiðusamningum félagsins á fyrsta árshefningi 2025 jákvæð um 122 m.kr. Sjá nánar árschlutauppgjör fyrstu sex mánuði ársins 2025 í kafla „Skjöl fellð inn með tilvísun“. Afleiða er samningur þar sem uppgjörskvæði byggist á breytingu tiltekins þáttar á tilteknu tímabili, svo sem vaxta, gengis gjaldmiðla, verðbréfavorðs, eða verðbréfavisitölu. Afleiðusamningar félagsins kveða á um skyldu samningsaðila til að kaupa eða selja tiltekna eign fyrir ákveðið verð á fyrirfram ákveðnum tíma. Einnig geta slíkir samningar verið gerðir upp í reiðufé. Virði slíks samnings byggir á þróun þessara undirliggjandi þátta frá samningsdegi til uppgjörsdags. Minniháttar breyting á verðmæti undirliggjandi eignar í afleiðusamningi getur haft hlutfallslega mikil áhrif á verðmæti samningsins með tilheyrandi jákvæðum eða neikvæðum afleiðingum fyrir félagið. Félagið getur bæði hagnast og tapað á afleiðuviðskiptum, vegna verðþróunar undirliggjandi eigna.

Kvaðir vegna fjármögnunar

Skuldaskjöl og lánsamningar þar sem annað hvort útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar geta innihaldið ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra lána eða skuldaskjala félagsins, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi. Ef lánveitendur nýta sér gjaldfellingarheimildir geta þeir gengið að þeim veðum sem standa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi skuldaskjala, lána, tryggingarbréfa eða veðsamninga.

Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfuramma þess geta verið tryggð samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi, sértæku tryggingafyrirkomulagi eða verið óveðtryggð, í samræmi við umfjöllun í skilmálum 16, 17 og 18. Kvaðir sem lagðar eru á útgefanda koma fram í skilmálum 9, 10, 11 og 12 og í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Ef félagið uppfyllir ekki þær fjárhagslegu og sérstöku kvaðir á prófunardögum, sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala og félagið

nær ekki að gera viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests sem tilgreindur er í skilmálum 11 og 12 geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella öll skuldaskjöl í ákveðnum flokki skuldaskjala eftir því sem nánar er kveðið á um í skilmálum þeirra.

Um fjárfestingu í afleiðusamningum gilda ákveðnir skilmálar meðal annars um tryggingarþörf og tryggingarköll. Markaðshlutabréf félagsins eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar verðbréfalánnum sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir við fjármálastofnanir. Framvirkur samningur kveður á um skyldu samningsaðila til að kaupa eða selja tiltekna eign fyrir ákveðið verð á fyrirfram ákveðnum tíma. Einnig geta slíkir samningar verið gerðir upp í hagnaði eða tapi í formi peningagreiðslu. Virði slíks samnings byggir á þróun undirliggjandi þátta frá samningsdegi til uppgjörsdags. Minniháttar breytingar á verðmæti undirliggjandi eignar í afleiðusamningi getur haft hlutfallsleg mikil áhrif á verðmæti samningsins.

Veðsetning eigna samstæðunnar

Markaðshlutabréf samstæðunnar eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar á verðbréfalánnum sem og framvirkum samningum um verðbréf sem félagið gerir af og til við fjármálastofnanir. Sjá nánar umfjöllun í kafla „*Eignasamsetning*“. Félagið hefur einnig veitt kröfuhöfum sínum veð í fasteignum samstæðunnar vegna fjármögnunar. Samkvæmt ákvæðum samninga þar að lútandi hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum samstæðunnar ef það brýtur skilmála skuldaskjala. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið í skilmála 16. Verði gefin út skuldaskjöl undir sértæku tryggingafyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í lið 17 er einnig mögulegt að ákveðið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum samstæðunnar. Slíkar aðgerðir geta haft veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins og framtíðahorfur.

Allar kröfur í sama flokki fjármögnunarskjala á hendur útgefanda eru jafn réttáár innbyrðis (*l. pari passu*). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu annars vegar og sértæku tryggingafyrirkomulagi hins vegar jafnréttáár innbyrðis (*l. pari passu*), sbr. skilmála 16 og 17. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu veðtryggðra skuldaskjala nýtur forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Ef undirliggjandi tryggingar duga ekki til greiðslu veðtryggðra skuldaskjala nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda.

Áhættuþættir tengdir leigusamningum og leigutökum

Mótaðilaáhætta

Standi mótaðilar ekki við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda hefur það neikvæð áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á skuldbindingum sínum. Helsta tekjulind félagsins er leigutekjur frá leigutökum og er þeim ætlað að standa skil á greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta af lánum, útgjöldum og skuldaskjölum sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans. Nánast öll mótaðilaáhætta félagsins er því gagnvart leigutökum. Standi mótaðili eða mótaðilar félagsins ekki við skuldbindingar sínar hefur það verulega neikvæð áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldaskjölum sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans. Vægi sérhvers leigutaka íbúðarhúsnæðis af heildartekjum félagsins er lítið. Móðurfélag, systurfélög og dótturfélög Ölmú leigja fasteignir af öðrum dótturfélögum samstæðunnar, þ.m.t. fasteignir í skammtímaleigu og húsnæði sem hefur verið sérstaklega útbúið til framleiðslu matvæla. Hlutfall leigutekna tengdra aðila á fyrri helmingi 2025 er um 33% af heildarleigutekjum. Heildarfjöldi fasteigna þann 30. júní 2025 var 1.039, þar af eru 102 eignir í skammtímaleigu og 36 atvinnuhúsnæðiseignir. Fjöldi leigutaka íbúðarhúsnæðis er 839.

Val á leigutökum félagsins í langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis er í höndum starfsmanna þjónustusviðs félagsins. Gerð er krafa um að umsækjendur um langtímaleiguíbúðir félagsins skili inn

staðfestingu á greiðslugetu og meðmælum. Ef umsókn er samþykkt þarf jafnframt að framvísa sakavottorði áður en leigusamningur er undirritaður. Lánshæfismat umsækjanda sem fengið er hjá Creditinfo Lánstraust hf., vegur þungt við mat á umsókn. Þá er það jafnframt skilyrði að umsækjandur ljúki áreiðanleikakönnun í samræmi við lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Ákvarðanir um leigusamninga við systurfélög eru teknar af stjórn útgefanda á armslengdargrundvelli. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „Upplýsingar um útgefandann - leigutakar og leigusamningar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis“. Þrátt fyrir að félagið sé með skýrt verklag við mat á leigutökum og ákvarðanatöku við gerð leigusamninga þá er ekki hægt að ábyrgjast að leigutakar nái ávallt að standa við skuldbindingar sínar gagnvart félaginu. Sú hætta getur átt sér stað að áföll hjá stórum einstökum leigutaka, eða mörgum leigutökum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum, geti valdið því að leigutakar standi ekki við skuldbindingar sínar. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

Útleiguáhætta

Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnæði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund og framboði, auk almennra efnahagslegra þátta. Ef félagið nær ekki að semja um ásætlanleg kjör í leigusamningum sínum eða ómögulegt reynist að leigja eignir út til lengri eða skemmri tíma, getur slík staða haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum. Sú staða getur jafnframt komið upp að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði fyrir lok samningstíma sem getur leitt til tekjutaps og/eða ófyrirséðs kostnaðar við að finna nýjan leigutaka. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Slíkt gæti haft veruleg neikvæð áhrif á tekjur félagsins.

Leiguverð á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með íbúðar- og atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum s.s. framboði og eftirspurn eftir húsnæði, byggingarkostnaði, kaupverði húsnæðis, stöðu atvinnugreinar, auk efnahagslegra- og huglægra þátta.

Sú hætta er fyrir hendi að þróun leiguverðs á markaði sé ekki í takt við væntingar félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á tekjur af nýjum leigusamningum, endurnýjun eldri leigusamninga og verðmæti fasteigna. Lækkun leiguverðs á markaði getur þannig veikt samningsstöðu félagsins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð á fasteignum félagsins. Hækkun leiguverðs á markaði getur að sama skapi styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna þess.

Sú hætta er einnig til staðar að hert lög er varða skammtímaleigu á íbúðarhúsnæði, svo sem í gegnum vefsíður í líkingu við AirBnB geti leitt til þess að framboð slíkra íbúða dragist saman og framboð íbúða til langtímaleigu aukist. Slík þróun getur til lengri tíma lækkað fasteignaverð og leiguverð íbúðarhúsnæðis á almennum markaði og veikt samningstöðu félagsins gagnvart leigutökum.

Leigusamningar

Félagið gerir skriflega langtímaleigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala. Slík réttindi og skyldur eru skuldbindandi fyrir báða aðila. Við gerð leigusamninga er leigutaki krafinn um framvísun trygginga á skilvísun leigugreiðslum. Leigutakar íbúðarhúsnæðis þurfa almennt að reiða fram tryggingu sem nemur tveggja mánaða leigu eða útvega bankaábyrgð sem nemur þriggja mánaða leigu.

Leigusamningar félagsins um íbúðarhúsnæði eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir af beggja hálfu á leigutímanum. Þó er báðum aðilum heimilt að segja upp leigusamningi á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna sem greind eru í leigusamningi, t.d. ef húsnæði er selt eða þarfnast þess háttar viðhalds að það verður óíbúðarhæft á meðan. Leigusamningar félagsins um atvinnuhúsnæði eru almennt tímabundnir

og óuppseggjanlegir af beggja hálfu á leigutímanum. Samningsbundin leiga íbúðar- og atvinnuhúsnæðis er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og er uppreiknuð mánaðarlega í samræmi við breytingar á vísitölu.

Komi til verulegra vanefnda leigutaka getur það skapað féluginu fjárhagslegt tjón. Ekki er hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Afleiðingarnar geta verið dráttur á leigugreiðslum til félagsins eða að félagið þurfi að rifta leigusamningi, áður en samningstímanum lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það tekur að finna nýja leigutaka og hvort leiga verði á sambærilegum kjörum, en þessi atriði eru háð ástandi á leigumarkaði hverju sinni. Fjöldi leigutaka félagsins á íbúðarhúsnæði er það mikill að vægi hvers leigutaka af heildartekjum er tiltölulega lítið, en einhver kostnaður getur samt sem áður fylgt því að skipta um leigutaka, s.s. vegna auglýsinga, skjalagerðar eða viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yfirráðum á ný yfir fasteign, vegna vanefnda leigutaka, getur ferlið verið bæði tímafrekt og kostnaðarsamt fyrir félagið. Þar að auki geta slík tilvik skapað neikvæða umfjöllun um félagið og laskað orðspor þess.

Tímalengd leigusamninga um íbúðarhúsnæði er mismunandi. Veginn meðalleigutími tímabundinna langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis þann 30. júní 2025 er um 20 mánuðir.

Þann 1. september 2024 tóku gildi breytingar á húsaleigulögum. Breytingarnar fela það m.a. í sér að báðum aðilum leigusamnings er heimilt að fara fram á leiðréttingu leigufjárhæðar þegar meira en 12 mánuðir eru liðnir frá gildistöku leigusamnings og umsamin leigufjárhæð íbúðarhúsnæðis eða annars húsnæðis sem leigt er til íbúðar er lægri eða hærri en markaðsleiga sambærilegs húsnæðis. Komist aðilar ekki að samkomulagi um leiðréttingu leigufjárhæðar skal ágreiningi um leigufjárhæðina vísað til kærunefndar húsamála til úrskurðar og er ákvörðun um leiguverð að þessu leyti færð í hendur kærunefndarinnar. Ákveðin óvissa er um hvernig breytingunum verður framfylgt af kærunefndinni og hefur félagið því aðlagð þjónustuframboð sitt til að mæta þessari óvissu og hefur hætt að bjóða aðra leigusamninga en til 13 mánaða. Að mati félagsins hefur ekki fengist nægjanleg reynsla á beitingu laganna frá gildistöku þeirra og því ríkir enn óvissa.

Félagið bauð áður upp á leigusamninga íbúðarhúsnæðis til allt að 60 mánaða en grunnsamningar voru 12 mánuðir að lengd. Leigutaka var frjálst að óska eftir samningi til lengri tíma en hóflegt álag lagðist á grunnleiguverð ef samningur var gerður til lengri en 12 mánaða en álagið réðist af grunnleiguverði og tímalengd samnings. Að óbreyttu munu lengri samningar félagsins líða undir lok á næstu árum í samræmi við nýtt þjónustuframboð.

Samningarnir eru bundnir vísitölu neysluverðs. Ef samningur er endurnýjaður er leiguverð endurskoðað m.t.t. markaðsverðs. Hætta er á að forsendur við gerð leigusamninga breytist á samningstímanum, en ekki er hægt að breyta ákvæðum leigusamninga nema samningi sé sagt upp og samið sé upp á nýtt.

Tímabundnir leigusamningar um atvinnuhúsnæði hafa að jafnaði gildistíma frá fjórum til þrettán ára og margir þeirra eru með forleiguákvæði og nokkrir með forkaupsréttarákvæði. Þann 30. júní 2025 voru að meðaltali 4 ár eftir af gildistíma útistandandi leigusamninga um atvinnuhúsnæði félagsins.

Skammtímaleiga

Hluti af eignasafni félagsins hefur í gegnum tíðina verið í skammtímaleigu, sem miðast við útleigu í skemmri tíma en einn mánuð í senn. Skammtímaleiga er háð rekstrarleyfi skv. lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og er félagið, við dagsetningu þessarar grunnlýsingar, með rekstrarleyfi fyrir öllum skammtímaleigugæiningum sínum. Sjá nánar umfjöllun í kafla „*Lagaumhverfi*“.

Ekki eru gerðir skriflegir leigusamningar vegna útleigu slíkra fasteigna til skemmri tíma. Bókanir á skammtímaleigu eru gerðar í gegnum bókunarsíður, ferðaskrifstofur og með beinum sölum til viðskiptavina. Sjá nánar umfjöllun „*Leigutekjur*“.

árið heldur eru tekjurnar mestar yfir sumarmánuðina en lægri yfir vetrartímann. Félagið útvistar hluta af verkefnum í tengslum við skammtímaleigu til Heimaleigu ehf., þ.á.m. markaðssetningu, bókunum, samskiptum við viðskiptavinum, þrífum og öðrum tilfallandi verkefnum. Heimaleiga ehf. innheimtir og tekur við greiðslum fyrir skammtímaleigu og greiðir til félagsins um mánaðarmót. Greiðslur til Heimaleigu ehf. eru inntar af hendi með þremur mismunandi leiðum: í gegnum bókunarsíður, með greiðslukortum og reikningsviðskiptum við ferðaskrifstofur. Ef um er að ræða beina sölu til viðskiptavina, er alltaf farið fram á greiðslu áður en þjónustan er innt af hendi. Í tilviki bókunarsíðna greiða gestir fyrir gistinguna samhliða bókun inn á vörslureikning bókunarsíðu. Bókunarsíðan sér svo um að úthluta greiðslum til Heimaleigu ehf. þegar þjónustan hefur verið innt af hendi, í lok hvers mánaðar. Gestir geta valið að greiða lægra gjald fyrir gistinguna og eiga þá ekki rétt á afbókun og endurgreiðslu, eða að greiða hærri gjald með möguleika á því að afbóka og fá endurgreitt að hluta.

Félagið byggir sínar áætlanir um framtíðartekjur, út frá sögulegum gögnum t.d. varðandi nýtingu. Hætta er á að söguleg gögn endurspegli ekki væntar framtíðartekjur af fasteignum í skammtímaleigu, eins og varð raunin á árinu 2020, sökum útbreiðslu COVID - 19 faraldursins. Rekstur skammtímaleigu félagsins byggir á erlendum ferðamönnum og er starfsemin því viðkvæm fyrir ytri áföllum sem hefta för ferðamanna til landsins. Þá getur neikvæð fréttaumfjöllun í heimsfjölmíðlum, t.d. í tengslum við jarðhræringar og eldgos, sömuleiðis dregið úr vilja ferðamanna til að ferðast til landsins, með tilheyrandi áhrifum á rekstur skammtímaleigunnar.

Áhætta tengd eignasafni félagsins

Fasteignaverð

Starfsemi félagsins felur í sér fjárfestingar í íbúðar- og atvinnuhúsnæði til útleigu á almennum markaði og til tengdra aðila. Áhættuþættir sem snúa að þróun fasteignaverðs geta því haft áhrif á félagið. Fasteignaverð er háð stöðu og umsvifum í hagkerfinu, eða eftir atvikum efnahagslegri stöðu tiltekins landsvæðis og atvinnugreinar þegar um atvinnuhúsnæði er að ræða. Almenn lítyr verðþróun á fasteignamarkaði áhrifum þátta í ytra umhverfinu s.s. framboði og eftirspurn íbúðarhúsnæðis, stöðu viðeigandi atvinnugreinar, ástandi í efnahagslífinu, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Umframeftirspurn eftir húsnæði, batnandi fjárhagsleg staða heimila, launahækkunar, hagstæð kaupmáttarþróun og fjölgun ferðamanna eru meðal þátta sem ýta undir hækkun fasteignaverðs. Hætta er á að hreyfingar á fasteignaverði hafi áhrif á virði fasteignasafns félagsins sem kann að standa til tryggingar skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum innan útgáfurammans er tekin eru fjárfestar hvattir til að gera eigin kannanir, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti eigna félagsins sem kunna að vera til tryggingar skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi haldist óbreytt.

Eignasamsetning

Sú staða getur komið upp að samsetning á eignasafni félagsins verði einsleit hvað varðar tegundir eigna eða tegund leigutaka eða að eignasafnið þjappist um of á ákveðin svæði. Slík staða kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu, auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Þann 30. júní 2025 voru 72,5% fjárfestingaeigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu, sé miðað við fasteignamat 2025 eða 63,1% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins. Félagið hefur markað sér fjárfestingarstefnu, með það að markmiði að mynda ramma utan um nýjar fjárfestingar félagsins. Í fjárfestingarstefnunni koma fram viðmið um eignasamsetningu m.t.t. tegundar, stærðar, gerðar og staðsetningar eigna. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - Stefna og stefnumótun.*“ Í samræmi við skilmála skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt almenna

tryggingafyrirkomulaginu, er gert ráð fyrir að a.m.k. 65% af veðsettu eignasafni félagsins sé staðsett á höfuðborgarsvæðinu. Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða að eftirspurn eftir fasteignum á tilteknum svæðum breytist sem gæti valdið því að þær staðsetningar sem félagið telur eftirsóknarverðar nú verði það ekki í framtíðinni.

Þá eru tiltekna fasteignir dótturfélaga útgefanda sérútbúnar til matvælaframleiðslu á iðnaðarsvæðum, sem eru að hluta utan höfuðborgarsvæðisins. Að því marki sem flokkar skuldaskjala kunna að verða tryggðir með veði í slíkum fasteignum, eftir atvikum samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, sem byggir á veðsetningu stórra fjárfestingareigna í sérhæfðri starfsemi, kann þeim að fylgja sérstök áhætta sem m.a. tengist breytingum á fasteignamarkaði á viðkomandi iðnaðarsvæðum, eða í viðeigandi atvinnustarfsemi, sem hafi áhrif á verðmæti veðsettra eigna.

Til viðbótar við fasteignasafn félagsins þá á félagið um 4,6 ma.kr. eignarhlut í öðrum félögum sem samsvarar um 4,1%² af heildar eignum félagsins. Um er að ræða félög sem eru ýmist skráð eða óskráð. Markaðshlutabréf félagsins eru færð á markaðsverði, en óskráð bréf eru færð á kostnaðarverði. Þá eru eignarhlutir í hlutdeildarfélögum metnir eftir hlutdeildaraðferð, sem felur í sér að eignarhlutir eru eignfærðir á verði sem svarar til hlutdeildar í bókfærðu eigin fé þeirra að teknu tilliti til mismunar á upprunalegu kaupverði og hlutdeildar í eigin fé þeirra við kaup. Markaðshlutabréf félagsins eru veðsett fjármálastofnunum til tryggingar á verðbréfalánum sem og framvirkum samningum um verðbréf og gjaldmiðla sem félagið gerir af og til við fjármálastofnanir. Félagið var með opna framvirka samninga um kaup á skráðum verðbréfum ásamt gjaldmiðlasamningum að brúttó verðmæti 7,8 ma.kr. þann 30. júní 2025. Vert er að hafa í huga að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila jákvæðri ávöxtun er sú hætta almennt fyrir hendi að gengi hlutabréfa geti lækkað almennt á hlutabréfamarkaði sem og gengi óskráðra félaga. Þar að auki þarf að gera ráð fyrir að seljanleiki hlutabréfa og markaðsvirði geti breyst í takti við breytingar á markaðsaðstæðum, hagsveiflu, fjárhagslegri afkomu og öðrum þáttum sem almennt hafa áhrif á markaðsverð hlutabréfa sem og seljanleika þeirra. Sjá nánar árshlutareikning fyrir fyrstu sex mánuði 2025 í kafla „*Skjöl felld inn með tilvísun*“.

Kaup og sala eigna

Ölmu er heimilt að kaupa fasteignir og selja veðsettar fasteignir, svo lengi sem félagið uppfyllir þær fjárhagslegu og sérstöku kvaðir sem tilgreindar eru í almenna tryggingafyrirkomulaginu og sértæku tryggingafyrirkomulagi. Félagið stefnir á að viðhalda markaðsstöðu sinni með áframhaldandi áherslu á vel staðsett íbúðarhúsnæði á sterkum markaðssvæðum þar sem seljanleiki fasteigna hefur sögulega verið mikill og verðþróun hagstæð til lengri tíma litið.

Ekki er hægt að útiloka að ákvarðanir félagsins um kaup og sölu fasteigna standist ekki væntingar félagsins m.t.t. tekna og arðsemi. Sú hætta er til staðar að ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eigna séu ekki í samræmi við þær væntingar og áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Slíkt getur einnig valdið lægri tekjum og/eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en stofnverð hennar. Í slíkum tilvikum kann þó að verða mögulegt að sækja bætur til seljenda eða jafnvel að rifta viðskiptum. Tímasetningar við kaup og sölu eigna skipta einnig máli. Sú hætta er til staðar að félagið meti tímasetningar varðandi viðskipti með fasteignir rangt og kaupi t.d. fasteignir þegar markaðsverð fer lakkandi í kjölfarið. Slíkar ákvarðanir hafa neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

Mat á fjárfestingareignum

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru fasteignir sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Bókfært virði á fasteignum félagsins tekur mið af gangvirðismati sem unnið er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (e. *International Financial Reporting Standards*), hér eftir einnig „IFRS“, nánar tiltekið IAS 40 sem gildir um mat á fjárfestingareignum og IFRS

² Eignarhlutir í öðrum félögum 4.663 millj.kr./Eignir samtals, 114.482 millj.kr.

13 (*mat á gangvirði*). Eignasafnið er verðmetið í tengslum við gerð ársreikninga, árshluta- og ársfjórðungsreikninga (ef við á) félagsins. Verðþróun á markaði er einn af þeim lykilþáttum sem hafa áhrif á mat fasteignanna. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum*“. Virði hvernar fasteignar er metið út frá sjóðstreymi hennar. Félagið notar virðismatslíkan sem byggt er á áætluðu frjálsu sjóðstreymi og forsendum sem hafa það að markmiði að endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Við mat gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna á frjálsum markaði að vera frábrugðið gangvirði eignanna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum standist að öðru leyti. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðum eða túlkunum á þeim geta haft neikvæð áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga félagsins.

Viðhald, endurbætur og framkvæmdir á eignum félagsins

Í samræmi við húsaleigulög nr. 36/1994 gerir félagið þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur bygginga- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Leigutaki í íbúðarhúsnæði ber ábyrgð á minniháttar viðhaldi, svo sem skiptum á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla. Leigusali annast á sinn kostnað allt annað viðhald á hinu leigða íbúðarhúsnæði, innanhúss sem utan og á öllu því er fylgir húsnæðinu, í samræmi við húsaleigulög nr. 36/1994. Öllum stærri viðhaldsverkefnum og framkvæmdum er útvistað til þriðja aðila. Leigutaka ber að upplýsa leigusala um tjón og bilanir sem eiga sér stað. Vanræki leigutaki tilkynningarskyldu sína samkvæmt framansögðu getur hann orðið bótaskyldur. Í árlegum rekstraráætlunum félagsins er gert ráð fyrir viðhaldskostnaði hvernar fasteignar. Standist slíkar áætlanir ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna getur það haft neikvæð áhrif á rekstrarafkomu félagsins og getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Í leigusamningum félagsins um atvinnuhúsnæði sem leigt er til ótengdra aðila er almennt gert ráð fyrir að leigutakar annist allt viðhald innanhúss en félagið allt viðhald utanhúss. Í leigusamningum félagsins um atvinnuhúsnæði til tengdra aðila er almennt gert ráð fyrir að leigutakar annist allt viðhald. Ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda almennt um leigusamninga félagsins um atvinnuhúsnæði, að því marki sem ekki er á annan veg kveðið í samningunum skv. heimild í lögum.

Fasteignaþróunarverkefni

Félagið hefur tekið þátt í þróunar og byggingarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann*“. Áhætta tengd þróunarverkefnum er víðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá mismunandi þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Slíkt getur haft neikvæð áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, annarra en sem tengjast fjárhagslegri áhættu og áhættu tengdri fasteignamarkaðnum. Rekstraráhætta getur skapast vegna ýmissa þátta í nærumhverfi félagsins s.s. vegna vinnu starfsmanna, upplýsingatækni, skipulags, verkferla, fjárfestinga, en einnig vegna ytri þátta s.s. breytinga á lögum, reglum og almennum viðhorfum til starfsemi félagsins.

Opinber gjöld og lóðarleiga

Félagið greiðir opinber gjöld s.s. fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld. Hluti þessara gjalda s.s. fasteignagjöld, eru ákvörðuð sem hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og geta því tekið breytingum árlega, bæði með breytingum á fasteignamati fasteignanna og breytingum á gjaldskrár sveitarfélaga.

Fasteignagjöld og lóðarleiga renna til sveitarfélaga sem ákveða álagningu þeirra og annast innheimtu. Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati eða breytinga á útreikningi fasteignagjalda fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Hækkun þessara gjalda getur dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri og því haft áhrif á getu félagsins að standa við skuldbindingar sínar.

Hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamnings ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis. Ef lóðarleiga fæst ekki endurnýjuð er hætt á að félagið þurfi að selja viðkomandi sveitarfélagi fasteignir sínar og útvega nýjar eignir í starfseminna, eða minnka umfang starfseminnar sem því munar.

Vátryggingaráhætta

Félagið þarf að greiða lögboðnar brunatryggingar sem eru ákvarðaðar með hliðsjón af brunabótamati. Hækkun iðgjalda þessara skyldutrygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu.

Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn því tjóni sem félagið er að tryggja sig fyrir. Þættir sem geta haft áhrif á það eru m.a. sjálfsábyrgð vátryggingataka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Ef félagið þarf að bera kostnað vegna tjóna hefur það neikvæð áhrif á afkomu þess.

Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt mögulegum viðbótarkostnaði í tengslum við útvistun verkefna félagsins til þriðja aðila, eða því að útvistuð þjónusta sé ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Félagið útvistar hluta af verkefnum tengdum viðhaldi, endurbótum og framkvæmdum á eignum félagsins. Félagið útvistar hluta af verkefnum í tengslum við skammtímaleiguréksturinn til Heimaleigu ehf.

Verkefni sem Alma útvistar að miklu eða öllu leyti eru meðal annars tækniþjónusta og milli- og löginneimta sem Inkasso ehf. sér um á grundvelli samstarfssamnings við félagið. Auk þess útvistar félagið lögfræðilegum verkefnum sem og regluvörslu til móðurfélagsins og utanaðkomandi lögmanna. Þá útvistar félagið ýmsum verkefnum sem snúa að þjónustu við eignaumsýslukerfi félagsins, og hönnun auglýsinga- og kynningarefnis. Ekki er hægt að útiloka að félagið kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna til þriðja aðila.

Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta felur í sér hættu á að slæm umfjöllun um félagið eða eigendur þess valdi félaginu fjárhagslegu tjóni. Dæmi um ástæður neikvæðrar umfjöllunar geta t.d. verið rangar ákvarðanir í starfsemi félagsins eða ef félagið eða aðilar því tengdir fara ekki eftir lögum og reglum. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, kröfuhöfum, hluthöfum, stjórnvöldum og almenningi getur valdið félaginu skaða. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum þessara aðila, eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Mikilvægt er að félagið bregðist ekki trausti viðskiptavina sinna eða annarra hagsmunaaðila til að koma í veg fyrir laskað orðspor. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins.

Stefna- og stefnumótun

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum á rekstrarumhverfi félagsins getur haft í för með sér neikvæðar afleiðingar fyrir félagið. Stefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Félagið hefur m.a. sett sér fjárfestingarstefnu, áhættustefnu og samfélagsstefnu. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - Stefna og stefnumótun*“. Hætta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti eða vegna eigin mistaka. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins og orðspor. Nauðsynlegt er að félagið stýri viðskiptalegum ákvörðunum sínum með réttum hætti til að ná fram langtíamarkmiðum, hluthöfum og öðrum hagsmunaaðilum til hagsbóta.

Starfsreglur og verkferlar

Félagið er með skilgreinda verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um og ber að fylgja. Sú hætta getur verið til staðar að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsmenn brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi.

Þótt félagið telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er sú hætta til staðar á öllum stigum rekstrarins að sviksamleg háttsemi geti átt sér stað. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu og orðspor félagsins.

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fylgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Hjá Ölmu starfa þrettán starfsmenn í 13 stöðugildum, ásamt aðilum sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Ekki er hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum félagsins geti haft áhrif á félagið. Þetta á bæði við um starfsmenn sem sinna daglegum verkefnum félagsins og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

Það er mikilvægt fyrir félagið að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem félagið þarfnast. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn.

Fjárfestingar

Félagið hefur hagað fjárfestingum sínum þannig að fjárfesta aðallega á tilteknum svæðum. Sjá nánari umfjöllun í kafla „*Fjárfestingarstefna*“. Áherslubreytingar í stefnu félagsins hafa átt sér stað með tilkomu nýrra eigenda. Helstu áherslubreytingar eru þær að leggja skuli meiri áherslu á að stækka eignasafnið á höfuðborgarsvæðinu, bæta takmörkuðu magni af atvinnuhúsnæði við eignasafnið og jafnframt að félagið komi í auknum mæli að fjárfestingum í þróunar- og byggingarverkefnum. Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torvelað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð, sem getur haft neikvæð áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins.

Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi félagsins og getu þess til að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi félaginu tjóni, en félagið útvistar rekstri og hýsingu tölvukerfa og leggur mikið upp úr því að traustir aðilar með mikla reynslu annist þá þjónustu.

Áhætta vegna áætlana

Félagið gerir áætlanir með reglubundnum hætti s.s. rekstrarspá. Félagið tekur viðskiptalegar ákvarðanir sem oft á tíðum eru byggðar á áætlunum og spám sem gerðar hafa verið. Forsendur sem stuðst er við í áætlanagerð félagsins byggja á fjölda forsendna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem rekstrarspá eða aðrar áætlanir byggja á verði að veruleika, og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum, standist að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í ósamræmi við áætlanir félagsins.

Laga- og regluáhætta

Gildandi lög, reglugerðir og leyfi

Alma er hlutafélag, skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Ýmis lög og reglugerðir varða starfsemina, meðal annars lög og reglugerðir um skipulagsmál, byggingareglugerðir, skyldutryggingar og brunavarnir, bókhald, ársreikninga, skatta og opinber gjöld (tekjuskatt, virðisaukaskatt, stimpilgjöld, fasteignagjöld, tryggingagjald), lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, húsaleigulög, lög um fjöleignarhús, fasteignakaupalög, lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, gjaldeyrislög, samkeppnislög, lög um innheimtu og lög um markaði fyrir fjármálagerninga, ásamt reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga, sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Fjallað er um lagalegt umhverfi félagsins í kaflanum „*Lagaumhverfi*“.

Breytingar eða brot á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir geta haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Ekki er hægt að útloka að slíkar breytingar leiði til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti hafi neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Breytingar á aðal- og deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem hafa áhrif á fasteignamat og leiguverð. Reglur geta breyst er lúta m.a. að friðun fasteigna, varðveislu götumyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á svæðum sem félagið á fasteignir. Slíkar breytingar geta haft neikvæð áhrif á félagið, t.d. ef félaginu verða settar þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna. Slíkar breytingar geta einnig haft jákvæð áhrif á félagið þar sem þær geta haft jákvæð áhrif á virði einstakra fasteigna.

Sú áhætta er fyrir hendi að stjórnvöld hafni umsóknum um endurnýjun starfsleyfa á skammtímaleigustarfsemi félagsins sem lýtur lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Jafnframt er sú áhætta fyrir hendi að reglur og viðmið leyfisveitanda breytist á meðan á umsóknarferli stendur og að umsóknum verði hafnað á þeim grundvelli eða að reglur og viðmið breytist með þeim hætti að kostnaður við það að uppfylla skilyrði leyfisveitanda verði meiri en áætlað er.

Samkeppnismál

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Brjóti félagið gegn samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu.

Fyrrgreind lög eins og önnur geta breyst með neikvæðum afleiðingum á líftíma skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans. Sá möguleiki er jafnframt fyrir hendi að sett verði ný lög sem útgefandi verður að lúta og geta haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi hans, eða fjárhagsstöðu.

Stjórnsýslu-, dóms- og gerðardómsmál

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans undanfarna tólf mánuði. Útgefanda er enn fremur ekki

kunnugt um að slík mál séu til meðferðar eða yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við þær upplýsingar sem liggja fyrir við birtingu grunnlýsingar þessarar.

Skattaleg áhætta

Alma er hlutafélag og ber því ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Skattlagning á tekjur lögaðila sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt eru dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á félagið og dregið úr arðsemi félagsins og þar með hæfni þess til að standa við skuldbindingar sínar.

Dótturfélög Ölmur eru sjálfstæðir skattaðilar. Félagið er samskattað með hluta af dótturfélögum. Ein forsenda samsköttunar er að félögin sem eru samsköttuð hafi verið í eigu móðurfélagsins í heilt reikningsár, nema ef um nýstofnuð dótturfélög er að ræða.

Leigutekjur og eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga er skattskyldur. Um leigutekjur vegna útleigu íbúðarhúsnæðis í atvinnuskyni gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattstofn að frádregnum frádráttarliðum skv. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Ef hagnaður er á dótturfélögum getur komið til arðgreiðslna til Ölmur. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. töluliður 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum þannig að ef Alma myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. töluliður 9. a. í 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Helstu eignir félagsins eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar árlega um ákveðið hlutfall, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignirnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Sú staða getur því myndast að bókfært virði eigna kann að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Tekjuskattsskuldbinding myndast þegar bókfært virði fjárfestingareigna er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar. Breyting á mati fjárfestingareigna getur því haft áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Frestun á skatti getur falið í sér þá hættu að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattlagður hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna

Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar og árshlutareikningar félagsins eru í samræmi við IFRS. Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - Mat á virði fasteigna*“.

Markaðsáhætta félagsins

Vaxtaáhætta

Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum hverju sinni. Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með á fjármagnsliði félagsins. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér áhættu. Vextir og vaxtaþróun hafa áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins og þeirra skuldaskjala sem kunna að vera gefin út innan útgáfurammans. Áhrif

vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

Breytingar á vaxtastigi hafa áhrif á allar vaxtanæmar eignir og skuldir og þar með tekjur og gjöld félagsins. Ef ójafnvægi er á milli vaxtaberandi eigna og skulda félagsins leiða breytingar markaðsvaxta til hækkunar eða lækkunar á hluta af virði eigna- og skuldasafnsins. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkaðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna félagsins.

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar í íslenskum krónum eru bæði verðtryggðar og óverðtryggðar, einnig eru vextir bæði breytilegir og fastir. Samstæðan ber ekki fastvaxtaáhættu þar sem fjármálagerningar hennar eru ekki færðir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Vaxtabreytingar hafa áhrif á vænt sjóðstreymi félagsins af eignum og skuldum sem bera breytilega vexti. Nánari umfjöllun um fjárhagslega áhættustýringu félagsins, þ.m.t. um vaxtaáhættu, er að finna í skýringu 22 í samstæðuársreikningum þess, sem eru felldir inn í grunnlýsingu þessa.

Verðbólguáhætta

Langtímaleigusamningar félagsins eru bundnir vísitölu neysluverðs og er leiguverð samkvæmt þeim uppreiknað mánaðarlega. Samkvæmt ákvæði leigusamninga verður mánaðarleg húsaleiga þó ekki lægri en grunnhúsaleiga. Félagið er því með ákveðna vörn gegn verulegum breytingum á verðbólgu. Stór hluti vaxtaberandi skulda félagsins er einnig verðtryggður miðað við vísitölu neysluverðs sem hefur áhrif á fjármagnsgjöld og skuldir þess. Verðbólga hefur því áhrif á bæði vaxtaberandi skuldir og leigutekjur félagsins og þar með bæði á rekstur og efnahag félagsins.

Sú hætta er fyrir hendi að mikil og langvarandi verðbólga verði til þess að það leiguverð sem leigutakar ættu að greiða hækki umfram greiðslugetu þeirra. Þessi staða myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins og/eða að félagið endursemji við leigutaka með því að taka á sig hluta hækkunarinnar til að koma veg fyrir að það missi leigutaka. Slík staða hefði neikvæð áhrif á framtíðartekjur félagsins og þar með virðismat fasteigna félagsins sem myndi ekki breytast í samræmi við hækkun verðtryggðra skulda félagsins.

Gjaldmiðlaáhætta

Öll viðskipti í erlendra mynt mynda gjaldmiðlaáhættu. Verði breytingar á gengi óhagstæðar getur það leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið. Verðlag og verðbólga á Íslandi eru meðal annars háð þróun gjaldmiðla. Breytingar á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir og tekjur félagsins og afkomu þess.

Gjaldeyrisáhætta getur einnig myndast þegar ósamræmi er á skuldum og eignum í mismunandi mynt, sem getur skapað ósamræmi á inn- og útfjárflæði félaga. Eignir í erlendra mynt takmarkast við bankainnstæður í evrum. Engar skuldir eru í erlendra mynt. Í lok júní 2024 var félagið með 99 skammtímaleiguíbúðir í rekstri en í október 2025 nam fjöldinn 102. Samkvæmt ársreikningi 2024 námu erlendar tekjur 475 m.kr. eða sem nam 8% af heildartekjum félagsins. Þegar félagið er með eignir í skammtímaleigu þá eru tekjurnar af skammtímaleigu í evrum.

Viðskipti félagsins í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli félagsins á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrareikning. Félagið hefur heimild til að gefa út skuldaskjöl í öðrum myntum en íslenskum krónum innan útgáfurammans. Nýti félagið þessa heimild gæti gjaldmiðlaáhætta félagsins aukist.

Ytri áhrifaþættir tengdir útgefanda

Almennt efnahagsástand á Íslandi og verðþróun á markaði

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, og verðbólga, hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Starfsemi félagsins felur í sér leigu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði, ásamt því að bjóða stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða. Allar eignir félagsins eru á Íslandi og koma flest allar tekjur af leigu á húsnæði innanlands. Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma.

Almennir efnahagslegir þættir, ásamt aðgengi að fjármagni hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka félagsins og þar með áhrif á afkomu félagsins. Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst af umsvifum í hagkerfinu hverju sinni og hefur áhrif á leiguverð og útleiguhlutfall. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka félagsins á íbúðarhúsnæði og þar með á greiðslugetu þeirra. Atvik og aðstæður í atvinnugreinum leigutaka atvinnuhúsnæðis geta jafnframt haft áhrif á stöðu þeirra og greiðslugetu. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Vaxtalækkunarir geta þrýst á aukna eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun leigutaka, en á dagsetningu þessarar lýsingar eru vextir með hæsta móti hér á landi. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem félagið og leigutakar þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir öðrum húsnæðisúrræðum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri áhrifaþáttum eru utan áhrifasviðs útgefanda.

SKILMÁLAR SKULDASKJALA

Skuldaskjöl eru skuldabréf og víxlar útgefin af Ölmú íbúðafélagi hf. sem verða gefin út í samræmi við íslensk lög og reglur. Hér á eftir fer lýsing á skilmálum þeirra skuldaskjala sem verða gefin út á grundvelli útgáfurammans (hér eftir „**skilmálarnir**“). Í viðeigandi endanlegum skilmálum hvernar útgáfu flokks skuldaskjala, kemur fram hvaða skilmálar gilda í hverju tilviki, en mismunandi skilmálar kunna að eiga við um mismunandi tegundir og útgáfur flokka skuldaskjala.

Viðeigandi endanlegir skilmálar sem birtir eru í grunnlýsingu þessari innihalda valmöguleika, auk hornklofa, þar sem gert er ráð fyrir að inn í þá sé bætt upplýsingum sem ekki hafa verið þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar. Er þetta til samræmis við ESB reglugerð nr. 2017/1129 sem veitt var lagagildi með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og í samræmi við 26. gr. framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglugerð nr. 274/2020, um innleiðingu ESB reglugerðar 2019/980.

Í viðeigandi endanlegum skilmálum hvernar útgáfu skuldaskjala eru skilmálarnir fullkláraðir og verða þannig birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.al.is/company/investors/bond-issuance/>. Í endanlegum skilmálum skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans er vísað í skilmála og er þá um að ræða tilvísanir í þá skilmála sem koma fram hér á eftir í umfjölluninni um „*Skilmála skuldaskjala*“ í grunnlýsingu þessari.

Tilvísanir í „**skuldaskjöl**“, „**skuldabréf**“ og „**víxla**“ hér eftir skulu eiga við um slík skjöl sem tilheyra sama flokki, nema samhengi segi til um annað, og eiga við um lægstu nafnverðseiningu og þá mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum viðkomandi útgáfu.

Tilvísanir í „**kröfuhafa**“, „**skuldabréfaeigendur**“, „**víxlaeigendur**“ og „**fjárfesta**“ eiga við um þá aðila sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, í samræmi við lög nr. 7/2020, um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, nema samhengi segi til um annað.

Í skilmálum þessum merkir „**flokkur skuldaskjala**“, „**skuldabréfaflokkur**“ og „**víxlaflokkur**“ skuldaskjöl, sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag. Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala þurfa ekki að vera gefin út öll í einu. Hver flokkur skuldaskjala er auðkenndur með sérstöku auðkenni og ISIN númeri. Hér merkir „**útgáfuhluti**“ skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala og eru eins að öllu öðru leyti, þ.m.t. gefin út á sama tíma.

Hugtök sem ekki eru skilgreind sérstaklega í þessum skilmálum hafa sömu merkingu og í viðeigandi endanlegum skilmálum nema annað megi skilja af orðalagi eða samhengi.

1. Skilgreiningar

Í skilmálum þessum:

- Allar tilvísanir til höfuðstóls fela einnig í sér verðbætur ef skuldaskjal er verðtryggt og allt yfirverð sem er til greiðslu m.t.t. skuldaskjals og hverja þá fjárhæð sem er í eðli sínu höfuðstóll;
- ef útskýring, skilgreining eða staðhæfing er sett fram í skilmálum, sem á að hafa merkingu í endanlegum skilmálum en fram kemur að hún „eigi ekki við“ þá á slík útskýring, skilgreining eða staðhæfing ekki við um viðkomandi skuldaskjöl;
- þar sem orðalagið „þ.m.t.“ kemur fram í skilmálunum skal litið svo á að í því felist einnig orðalagið „án takmarkana“;
- ekki skal gera greinarmun á eintölu eða fleirtölu þegar kemur að túlkun á skilgreiningum, hugtökum og orðanotkun í skilmálunum;

- þegar vísað er til tímasetninga í skilmálunum skal það túlkað sem tímasetning að íslenskum staðartíma;
- þegar vísað er til laga og reglugerða í skilmálunum skal það túlkað sem vísun til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum nema annað sé tekið fram.

Aðalmarkaður	Aðalmarkaður Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Afföll	Í tengslum við víxla; merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Almenna tryggingafyrirkomulagið	Fyrirkomulag trygginga tiltekinna fjármögnunarskjala, sem meðal annars verða gefin út á grundvelli útgáfurammans í samræmi við skilmála 16 hér á eftir.
Ákvörðunardagur	Merkingin sem kemur fram í endanlegum skilmálum þegar um er að ræða skuldabréf með breytilega vexti þar sem vaxtaákvörðun er háð upplýsingum úr upplýsingakerfi.
Ákvörðunartímabil	Hvert tímabil frá og með ákvörðunardegi, eins og hann er tilgreindur í endanlegum skilmálum, til næsta ákvörðunardags en að honum undanskildum (þ.m.t. þar sem annað hvort fyrsti vaxtadagur eða síðasti vaxtagjalddagi er ekki ákvörðunardagur, tímabilið sem hefst á fyrsta ákvörðunardegi fyrir og lýkur á fyrsta ákvörðunardegi eftir slíka dagsetningu).
Breytilegir vextir	Vextir sem ákvarðaðir eru í samræmi við skilmála 4.5.
Dagaregla	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (c).
Dagvísitala	Dagleg vísitala neysluverðs sem reiknuð er út með línulegri brúun á milli mánaðarlegra gilda vísitölunnar sem gefin eru út af Hagstofu Íslands.
Eiginfjárhlutfall	Hlutfall heildar eigin fjár, að viðbættum víkjandi lánum og tekjuskattskuldbindingu, af heildareignum.
Endanlegir skilmálar	Endanlegir skilmálar eru forsenda útgáfu hvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar viðkomandi útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru grunnlýsingin, og ef við á viðaukar við hana, ásamt endanlegum skilmálum sérhvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala þar sem viðeigandi endanlegir skilmálar sem fram koma í grunnlýsingu hafa verið fullkláraðir og/eða verið breytt/aðlagðir með endanlegum skilmálum.
Endurgreiðsluferli	Merkir endurgreiðsluferli eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum. Afborganir, vextir og verðbætur, (ef við á) reiknast út frá lengd endurgreiðsluferlis. Endurgreiðsluferli getur fylgt líftíma skuldaskjala sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, eða getur verið frábrugðið líftíma.
Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma	Útreikningur á greiðslum afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), skal miðast við lengd endurgreiðsluferlis, sem tekur mið af fjölda afborgana og vaxta sem skilgreint er í viðeigandi

	endanlegum skilmálum tölulið 20, undirlið iii „<i>Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikninga á endurgreiðsluferli</i>“ og undirlið vi „<i>Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli</i>“. Á lokagjalddaga líftíma skuldaskjala skal greiða eftirstöðvar afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), sem miðast við eftirstöðvar endurgreiðsluferlisins.
EURIBOR	Millibankavextir á evrusvæðinu (Eurozone Inter Bank Offered Rate).
Fastir lánstímavextir	Fastir lánstímavextir (FLV) eru vextir sem Seðlabanki Íslands reiknar og birtir í upplýsingaskyni. FLV sýna reiknaða vexti verðtryggðra og óverðtryggðra ríkisskuldabréfa miðað við fastan lánstíma slíkra bréfa til 3, 5 og 10 ára.
Fjármálagerningar	Merkir fjármálagerninga eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Fjármögnunarskjöl	Skuldaskjöl og önnur lánaskjöl útgefanda sem felld hafa verið undir almenna tryggingafyrirkomulagið, eða sértæka tryggingafyrirkomulagið, eftir því sem við á, og þau veðskjöl sem því tengjast.
Flokkur skuldaskjala	Skuldaskjöl sem hafa sama auðkenni og eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
Fyrsti vaxtadagur	Á við um vaxtaberandi skuldabréf, sú dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum að vextir munu byrja að reiknast á höfuðstól frá og með þeim degi sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Gjalddagi	Dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum þegar greiða skal hvaða greiðslu sem er af skuldaskjöllum, hvort sem er afborganir, áfallna vexti eða aðrar greiðslur tengdar skuldaskjölunum.
Greiðsluaðili	Aðili, tilgreindur í endanlegum skilmálum, sem tekur á móti og hefur milligöngu um greiðslur vegna skuldaskjala.
Grunnlýsing	Grunnlýsing útgefanda, dagsett 18. nóvember 2025, sem staðfest hefur verið af Fjármálaeftirlitinu, ásamt viðaukum sem kunna að verða gerðir við hana og með síðari breytingum, vegna útgáfuramma útgefanda sem er að fjárhæð 50 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.
Grunnvísitala	Vísitölugildið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu neysluverðs (VNV) á tilteknum degi. Grunnvísitalan skapar grunn að verðtryggingu viðkomandi verðtryggðs skuldabréfs.
ISK, krónur og kr.	Íslenskar krónur.

Jafngreiðslubréf	Skuldabréf sem verða endurgreidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef skuldabréfin eru verðtryggð) á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Jafngreiðslufjárhæð	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (b).
Jöfn afborgun	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (c).
Kauphöllin	Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
Kröfuhafafundur	Merkir kröfuhafafund sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.
Lánaþekja	Hlutfall veðtryggðra skulda gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka I við veðhafasamkomulag.
LEI kóði	Merkir auðkenni lögaðila í verðbréfvíðskiptum (Legal Entity Identifier).
Líftími	Merkir tímabilið frá útgáfudegi til lokagjalddaga eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum.
Lokagjalddagi	Sú dagsetning sem skilgreind er í endanlegum skilmálum sem sá dagur þegar lokagreiðsla allra greiðslna vegna skuldaskjala skal fara fram.
Lög um markaði fyrir fjármálagerninga	Lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Lög um lýsingar	Lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til víðskipta á skipulegum markaði.
Lög um yfirtökur	Lög nr. 108/2007 um yfirtökur.
Mynt skuldaskjals	Sú mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum sem sú mynt sem skuldaskjalið er gefið út í.
Nafnverðseiningar	Þær einingar sem skuldaskjal er gefið út í og fram koma í endanlegum skilmálum.
Nasdaq verðbréfamiðstöð	Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga.
Prófunardagar	Prófunardagar fjárhagslegra og sérstakra kvaða eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.
REIBOR	Millibankavextir í Reykjavík (Reykjavík Inter Bank Offered Rate).
Reikningsstofnun	Fjármálastofnun sem hefur gert aðildarsamning við verðbréfamiðstöð í samræmi við lög nr. 7/2020 og reglugerð nr. 441/2023, um eignarskráningu í verðbréfamiðstöð.
Samningur við staðfestingaraðila	Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, sértæks tryggingafyrirkomulags

	eða útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna viðeigandi kröfuhafa.
Samstæðan	Merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.
Sértækt tryggingarfyrirkomulag	Fyrirkomulag trygginga tiltekinna fjármögnunarskjala sem meðal annars verða gefin út á grundvelli útgáfurammans í samræmi við skilmála 17 hér á eftir.
Skipulegur markaður	Markaður með fjármálagerninga samkvæmt skilgreiningu laga um markaði fyrir fjármálagerninga.
Skuldabréf	Skuldaskjöl sem eru vaxtaberandi og gefin eru út eða kunna að vera gefin út innan útgáfurammans, nema samhengi eða orðalag bendi til annars.
Skuldabréf með breytilegum vöxtum	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir í samræmi við vexti á millibankamarkaði, vexti Seðlabanka Íslands eða ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað. Forsendur vaxtaviðmiðunar skuldabréfa með breytilega vexti koma fram í endanlegum skilmálum.
Skuldabréf með föstum vöxtum	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir af útgefanda við útgáfu skuldabréfaflokksins. Fastir vextir skuldabréfsins koma fram í endanlegum skilmálum.
Skuldabréf með jöfnum afborgunum	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist til baka með jöfnum afborgunum, (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar ef skuldabréfin eru verðtryggð), eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli	Merkir skuldabréf með óreglulegum greiðslum. Afborganir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið lægri, eða hærri en afborganir af skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir eða jafnar greiðslur.
Skuldabréfaflokkur	Skuldabréf sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
Skuldaskjöl	Samheiti yfir skuldabréf, og víxla sem gefin hafa verið út af útgefanda innan útgáfurammans.
Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir	Merkir skýrslu um fjárhagslegar og eftir atvikum sérstakar kvaðir eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.

SOFR	Tryggðir næturfjármögnunarvextir (Secured Overnight Financing Rate)
Smæsta mynteining	Lægsta fáanlega löglega eining hvernar myntar á viðkomandi myntsvæði.
Staðfestingaraðili	Staðfestingaraðili samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.
Stjórnendur	Stjórnendur útgefanda á hverjum tíma samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög.
Tryggingarbréf	Merkir sérhvert tryggingarbréf með fasteignaveði sem útgefandi gefur út og sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt annað hvort almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
Umboðsmaður kröfuhafa	Umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, sbr. þó sérstaka skilgreiningu umboðsmanns kröfuhafa í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið í skilmála 16.
Umboðssamningur	Samningur milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala.
Umframgreiðsla, uppgreiðsla, (kaupréttur útgefanda)	Heimild útgefanda til að greiða upp flokk skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við það sem fram kemur í endanlegum skilmálum. Ef flokkur skuldaskjala er greiddur upp að hluta skal greiðslan ná í jöfnu hlutfalli yfir allan flokkinn.
Uppsöfnunartímabil	Í samræmi við skilmála 4.7.(c)(i), viðeigandi tímabil frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsta vaxtadegi) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.
Útgáfudagur	Sá dagur þegar útgefandi gefur út útgáfuhluta flokks skuldaskjala og tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Útgáfuhluti flokks skuldaskjala	Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala eru ekki alltaf gefin út á sama tíma. Skuldaskjöl sem tilheyra sama útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru að öllu leyti eins þ.m.t. hvað varðar töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði.
Útgáfulýsing	Útgáfulýsing flokks skuldaskjala sem gefinn er út eða kann að verða gefinn út af útgefanda innan útgáfurammans vegna rafrænnar útgáfu skuldaskjalanna hjá verðbréfamiðstöð.
Útgáfurammi	Útgáfurammi útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda, dagsettri 18. nóvember 2025 og síðari viðaukum. Hámarks nafnverð allra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans verður ekki umfram 50 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.

Útgáfuverð	Verð, venjulega sett fram sem prósentu af nafnverði skuldaskjala, sem útgáfuhluti flokks skuldaskjala er gefinn út á.
Útgefandi	Alma íbúðafélag hf., kt. 611013-0350, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, Íslandi.
Útreikningsaðili	Alma íbúðafélag hf. eða sá aðili sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Vaxtafjárhæð/fjárhæð vaxta	Fjárhæð vaxta skuldabréfa reiknuð í samræmi við skilmála 4.
Vaxtagjalddagar	Gjalddagar vaxta eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.
Vaxtatímabil	Tímabilið á milli vaxtagjalddaga þegar vextir reiknast á höfuðstól sem er frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta (eða fyrsta) vaxtagjalddaga en að honum undanskildum. Sé vaxtatímabil lengra en tólf mánuðir án þess að vextirnir séu greiddir skulu þeir lagðir við höfuðstól og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð.
Veðgæsluaðili	Merkir aðili sem gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulags.
Veðhafafundur	Merkir fundur umboðsmanna kröfuhafa sem veðgæsluaðili boðar samkvæmt veðhafasamkomulagi.
Veðhafar	Merkir eigendur veðtryggðra krafna sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið eða sértækt tryggingafyrirkomulag.
Veðhafasamkomulag	Samkomulag sem er gert í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eða sértækt tryggingafyrirkomulag, á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og eigenda veðtryggðra krafna, eða umboðsmanna fyrir þeirra hönd sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu.
Veðsali	Aðili sem setur eignir sínar að veði samkvæmt tryggingarbréfi og/eða veðsamningi
Veðsamningur	Merkir sérhver samningur milli veðsala og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, um veðsetningu innstæðna á bankareikningi og/eða vörslureikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
Veðskjöl	Merkir veðhafasamkomulag, aðildaryfirlýsingar, tryggingarbréf og veðsamning, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjöllum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.
Veðtryggð skuldabréf	Skuldabréf sem tryggð eru með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi, eftir því sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Veðtryggðar kröfur	Merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt fjármögnunarskjöllum hvaða nafni sem nefnast og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað, kostnað af fullnustugerðum eða annan kostnað.
Verðbótastuðull	Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila.
Verðbréfamiðstöð	Verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.
Verðtryggð jafngreiðslubréf	Skuldabréf sem verða greidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist til baka með jöfnum afborgunum að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef við á, eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um verðtryggð skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
Vextir á sjö daga bundnum innlánnum	Vextir á sjö daga bundnum innlánnum fjármálafyrirtækja í Seðlabankanum
Vextir á sjö daga veðlánnum	Vextir á sjö daga veðlánnum fjármálafyrirtækja í Seðlabankanum.
Vextir Seðlabanka Íslands	Vextir fjármálafyrirtækja við Seðlabanka Íslands, sem Seðlabankinn ákveður í samræmi við 22. gr. laga nr. 92/2019, sbr. 10. gr. sömu laga, eða vextir sem Seðlabankinn birtir í upplýsingaskyni (FLV).
Viðmiðunarverð	Varðandi víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Viðmiðunarvextir	Varðandi skuldabréf með breytilega vexti, vaxtaviðmiðunin sem á við og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Viðskiptadagaregla	Varðar útgáfuhluta flokks skuldaskjala, tilgreint tímabil og/eða vaxtagjalddaga, viðskiptadagareglan sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.7 (b).
Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iii).
Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (ii).

**Viðskiptadagareglan – næsti
viðskiptadagur á undan**

Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iv).

Viðskiptadagur

Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (a).

Víkjandi lán

Krafa sem vikur fyrir öllum almennum kröfum og öllum veðtryggðum kröfum. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist víkjandi krafa um leið og aðrar víkjandi kröfur og á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

Víxlar

Skuldaskjöl sem eru seld með afföllum m.t.t. nafnverðs og bera ekki vexti. Víxlar munu vera með lokagjaldþaga að hámarki 13 mánuðum eftir útgáfudag.

VNV

Vísitala neysluverðs eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs.

Vörslureikningur

Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 7/2020, um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna.

2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjala

Skuldaskjöl eru nafnbref, gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamíðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020, um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamíðstöð veitir skráðum eiganda lögformlegt heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Engar hömlur eru á framsali skuldaskjala.

Skuldaskjölín eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000 eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar skv. ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og/eða bjóða á til kaups í lokuðu útboði þar sem undanþága á við skv. c) lið 4. tl. 1. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, frá 14. júní 2017. Nafnverðseiningar koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

Skuldaskjöl geta verið víxlar og skuldabréf í þeirri mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Skuldabréfin geta verið verðtryggð eða óverðtryggð, þau geta verið jafngreiðslubréf (*e. annuity*), skuldabréf með jöfnum afborgunum (þ.m.t. skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls í lokin), skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli, skuldabréf með föstum vöxtum, skuldabréf með breytilegum vöxtum eða samsetning af framangreindu og háð frekari forsendum, m.a. um tryggingar og forgangsöröðun, sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjala. Víxlarnir geta verið verðtryggðir eða óverðtryggðir.

3. Forgangsöröðun skuldaskjala

Kröfur samkvæmt skuldaskjöllum sem gefin verða út innan útgáfurammans standa ávallt jafn réttháar (*pari passu*) innan hvers flokks skuldaskjala. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldaskjala sama flokks skuldaskjala, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda tiltekins flokks skuldaskjala.

3.1 Veðtryggð skuldabréf

Kröfur samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum standa jafnar á þeim veðrétti í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag. Fjallað er um tryggingafyrirkomulag veðtryggðra skuldabréfa, sem gefin eru út innan útgáfurammans í skilmála 16 (Almennar tryggingafyrirkomulagið) og skilmála 17 (Sértækt tryggingafyrirkomulag). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum á undan almennum kröfum, víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutfjár.

3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl

Kröfur samkvæmt óveðtryggðum skuldaskjölum standa á eftir veðtryggðum kröfum, en jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Fjallað er um tryggingar óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans í skilmála 18 (Óveðtryggð skuldaskjöl). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu óveðtryggðra skuldaskjala samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutfjár.

3.3 Víkjandi skuldaskjöl

Kröfur samkvæmt víkjandi skuldaskjölum víkja fyrir öllum kröfum á hendur útgefanda eins og nánar er tilgreint í ákvæði þessu. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist krafa um greiðslu samkvæmt skuldaskjölunum á eftir öllum almennum kröfum, samhliða öðrum víkjandi kröfum, en á undan kröfum til endurgreiðslu hlutfjár og öðrum kröfum sem njóta sömu réttshæðar (*l. pari passu*) og kröfur um endurgreiðslu hlutfjár.

4. Vextir

4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum

Jafngreiðslubréf geta verið verðtryggð eða óverðtryggð og bera vexti frá fyrsta vaxtagildidag, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjaldldaga sem höfuðstóll skuldabréfsins á útgáfudegi, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 a) (Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum) eða 5.2 b) (Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum) og vaxtaþættinum I, sem er reiknaður samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$I_k = \frac{r[(1+r)^n - (1+r)^{k-1}]}{(1+r)^n - 1}$$

Þar sem,

I_k = vaxtaþáttur fyrir tímabilið k

$$r = \frac{c}{f}$$

c = vextir skuldabréfsins

f = fjöldi vaxtagreiðslna á ári

n = fjöldi vaxtagjaldldaga

k = fjöldi vaxtagreiðslna sem þegar hafa átt sér stað (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta vaxtagjaldldaga, k = n á síðasta vaxtagjaldldaga o.s.frv.)

Niðurstöðuna skal námunda að heilli tölu sem er jafnframt minnsta eining myntar skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjaldldögum hvers árs til og með lokagjaldldaga.

4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Skuldabréf með jöfnum afborgunum geta verið óverðtryggð eða verðtryggð skuldabréf og bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 c) (Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum) eða 5.2 d) (Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum), eftir því sem við á, á hverjum vaxtagjalddaga margfaldaður með vöxtum og viðeigandi dagareglu, námundað að næstu smæstu mynteiningu skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna slíka vexti með sömu aðferð og lýst er í málsgreininni hér að framan.

4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli bera vexti frá vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls og eins og fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

Í endanlegum skilmálum töluliðar 20 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um vexti af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli í undirliðnum xi „*Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli*“ og skal útreikningur vaxta taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

4.4 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti

Skuldabréf með fasta vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vaxtatímabil er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga), en að honum undanskildum. Vextir eru reiknaðir með viðeigandi vaxtaþrósentu fyrir viðeigandi tímabil á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna vexti með viðeigandi vaxtaþrósentu á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi vaxtatímabili og dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

4.5 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti

a) Vaxtagjalddagar

Skuldabréf með breytilega vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi og skulu vextir greiðast á vaxtagjalddögum hvers árs, eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Vextir skulu greiddir fyrir hvert vaxtatímabil, sem er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga) að þeim degi undanskildum.

b) Vextir

Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti eru ákvarðaðir með þeim hætti sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Breytilegir vextir eru viðmiðunurvextir auk álags eða frádráttar. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákveða viðmiðunurvexti vaxtatímabilsins, innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum ásamt upplýsingum um við hvaða upplýsingakerfi/vefsíðu og tímasetningu skuli miðað.

(i) *Viðmiðunurvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma.

Verði birtingu viðkomandi viðmiðunurvaxta sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem eiga við, skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýtt vaxtaviðmið sem tekur við af því, sem skal taka mið af vöxtum á sama markaði og á sambærilegum lánnum að mati útgefanda. Hið breytta vaxtaviðmið skal borið undir kröfuhafafund til samþykktar.

(ii) *Viðmiðunurvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan markað*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs markaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.

(iii) *Viðmiðunurvextir taka mið af vöxtum Seðlabanka Íslands, sbr. 22. gr. laga nr. 92/2019, sbr. 10. gr. sömu laga, eða vöxtum sem Seðlabankinn birtir í upplýsingaskyni (FLV)*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða vexti Seðlabankans Íslands skuli miða og til hversu langs tíma.

Verði birtingu viðkomandi viðmiðunurvaxta sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem eiga við, skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýtt vaxtaviðmið sem tekur við af því, sem skal taka mið af sambærilegum vöxtum Seðlabanka Íslands eða öðrum sambærilegum vöxtum að mati útgefanda. Hið breytta vaxtaviðmið skal borið undir kröfuhafafund til samþykktar.

c) *Vaxtaákvörðun og vaxtaútreikningur*

Í hvert skipti sem vaxtaákvörðun fer fram mun útreikningsaðili ákveða vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil, í samræmi við viðkomandi endanlega skilmála. Útreikningsaðili reiknar fjárhæð vaxta skuldabréfs með breytilega vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil. Vextir eru reiknaðir með því að margfalda höfuðstól skuldabréfsins, eins og hann er á hverjum tíma, með viðeigandi vaxtaþrósentu, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins eða í samræmi við markaðsvenju.

Ef viðmiðunurvextir ákvarðast lægri en núll fyrir viðkomandi vaxtatímabil, þá skal við útreikning vaxta farið eftir tilgreiningu í endanlegum skilmálum hvort viðmiðunurvextir geti farið niður fyrir núll eða ekki. Ef tilgreint er að viðmiðunurvextir geti farið niður fyrir núll skulu viðmiðunurvextir ákvarðast lægri en núll ef svo ber undir, en ef tilgreint er að viðmiðunurvextir geti ekki farið niður fyrir núll skal miða við að viðmiðunurvextir séu núll, aldrei lægri.

4.6 Áfallnir vextir

Hvert vaxtaberandi skuldabréf (eða ef um er að ræða innlausn að hluta á skuldabréfi, sá hluti skuldabréfsins) mun hætta að bera vexti (ef einhverjir eru) frá gjalddaga, nema sýnt sé fram á að afborgun sé haldið eftir

án heimildar eða vegna viðtökudráttar. Í slíkum tilvikum, munu vextir halda áfram að safnast upp þangað til, það sem kemur fyrir:

- a) Sá dagur þegar allar gjaldfallnar fjárhæðir í tengslum við skuldabréfið hafa verið greiddar;
- b) 5 dögum eftir að allar greiðslur í tengslum við skuldabréfið hafa verið móttæknar af greiðsluaðila og tilkynning þar að lútandi send kröfuhöfum í samræmi við umboðssamning.

4.7 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla

- a) Í þessum skilmálum, merkir „**viðskiptadagur**“ dagur þar sem viðskiptabankar og gjaldeyrismarkaðir á Íslandi eru opnir fyrir öll almenn viðskipti og greiðslumiðlun, þ.m.t. geta átt viðskipti með gjaldeyri og tekið við greiðslum í erlendri mynt.
- b) Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að viðskiptadagaregla eigi við og (x) enginn samsvarandi mánaðardagur er í þeim mánuði þar sem vaxtagjalddagi á að vera eða (y) ef vaxtagjalddagi fellur á dag sem ekki er viðskiptadagur, þá:
 - (i) Í þeim tilfellum þar sem tímabil eru tilgreind í samræmi við skilmála 4.4 (a), á eftirfarandi við varðandi breytilega vexti: vaxtagjalddagi (1) í tilfelli (x) að ofan skal vera síðasti viðskiptadagur viðkomandi mánaðar og ákvæði (ii) að ofan skulu eiga við að breyttu breytanda (*mutatis mutandis*), eða (2) í tilfelli (y) að ofan, skal vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en í slíkum tilfellum (I) skal vaxtagjalddagi færður daginn fyrir síðasta viðskiptadag í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins, og (II) hver vaxtagjalddagi sem kemur í kjölfarið skal vera síðasti viðskiptadagur í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins; eða
 - (ii) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur er tilgreind (*e. Following Business Day Convention*), þá er vaxtagjalddaga frestað til næsta dags sem er viðskiptadagur; eða
 - (iii) Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur er tilgreind (*e. Modified Following Business Day Convention*), er vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en þá skal færa vaxtagjalddaga framar, að næsta viðskiptadegi; eða
 - (iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan en tilgreind (*e. Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður framar, að næsta viðskiptadegi.
- c) Dagaregla m.t.t. útreiknings á vöxtum fyrir sérhvert vaxtatímabil hefur eftirfarandi merkingu:

Ef Actual/Actual (ICMA) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

- (i) Talinn er raunfjöldi þeirra daga sem eru innan vaxtatímabils, bæði innan mánaðar og árs. Við útreikning á uppsöfnuðum vöxtum er nefnari dagatalningarbrotsins ákvarðaður með því að telja þá daga sem eru innan vaxtatímabils og þeir svo margfaldaðir með fjölda vaxtatímabila innan árs. Uppsafnaðir vextir fást svo með því að margfalda höfuðstólinn, vaxtaþrósentuna og dagatalningarbrotið. Í tilfellum skuldabréfa þar sem fjöldi daga á viðeigandi tímabili frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsti vaxtagalur) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum (saman „**uppsöfnunartímabil**“) er jafn eða styttri en ákvörðunartímabilið (eins og það er skilgreint í Skilmála 4.6 (d)) þar sem uppsöfnunartímabilinu lýkur, fjöldi daga í slíku uppsöfnunartímabili deilt með niðurstöðu (I) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (II) fjölda ákvörðunardaga (eins og skilgreint í endanlegum skilmálum) á einu almanaksári, að því gefnu að vexti ætti að greiða m.t.t. heils árs; eða

- (ii) Í tilfellum skuldabréfa þar sem uppsöfnunartímabilið er lengra en ákvörðunartímabilið sem uppsöfnunartímabilinu lýkur á, samtala (I) fjölda daga í slíku uppsöfnunartímabili sem falla innan ákvörðunartímabilsins þar sem uppsöfnunartímabilið hefst, deilt með (x) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári; og (II) fjölda daga slíks uppsöfnunartímabils sem féllu á næsta ákvörðunartímabili deilt með (x) fjölda daga ákvörðunartímabilsins og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári.

Ef Actual/365 (einnig nefnt Act/365) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365 (eða, ef einhver hluti vaxtatímabilsins fellur til á hlaupári, samtala (i) raunverulegs fjölda daga í þeim hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á hlaupaári deilt með 366 og (ii) raunverulegs fjölda daga þess hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á ári sem ekki er hlaupár deilt með 365);

Ef Actual 365 (Fixed) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365;

Ef Actual/360 er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 360;

Ef 30/360, 360/360 eða Bond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum (nema, eingöngu í tilfelli skuldabréfa með breytilega vexti, (i) síðasti dagur vaxtatímabils sé 31. dagur mánaðar en fyrsti dagur vaxtatímabils er dagur sem ekki er 30. eða 31. dagur mánaðar, þá er ekki litið á mánuðinn sem inniheldur þennan síðasta dag sem stuttan 30 daga mánuð, eða (ii) síðasti dagur vaxtatímabils er síðasti dagur febrúar, en þá skal ekki lengja febrúar í 30 daga mánuð));

Ef 30E eða Eurobond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum, án tillits til dagsetningar fyrsta eða síðasta dags vaxtatímabils, í tilfelli síðasta vaxtatímabils þar sem gjalddagi er síðasti dagur febrúarmánaðar, skal ekki litið á að febrúar sé lengdur í 30 daga mánuð);

Aðrar dagareglur sem kunna að vera tilgreindar í endanlegum skilmálum.

4.8 Álag á vexti

Í endanlegum skilmálum tölulið 23. a skal koma fram ef í einhverjum tilvikum sérstakt álag bætist við vexti skuldaskjalanna. Í tölulið 23. a skal koma fram hvert álagið er og við hvaða skilyrði það reiknast. Útreikningar vaxta skulu taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

4.9 Víxlar

Víxlar sem útgefnir eru á grundvelli þessarar lýsingar eru seldir með afföllum og bera ekki vexti.

5. Greiðslur

5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur

Útreikningsaðili, sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið afborgana, vaxta og verðbóta, eftir því sem við á.

Á gjalddaga greiðir útgefandi af skuldaskjölum, með milligöngu verðbréfamiðstöðvar höfuðstól, vexti og verðbætur (eftir því sem við á), samkvæmt endanlegum skilmálum hvers skuldaskjals. Greiðslan er innt af hendi til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldaskjala hafa falið vörslu þeirra í samræmi við þau lög og reglur sem gilda um viðkomandi verðbréfamiðstöð.

Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á viðeigandi vörslureikning eigenda skuldaskjala. Skuldaskjölín verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

Vanefni útgefandi greiðslu af skuldaskjölum, sem gefin eru út í íslenskum krónum, enda hafi kröfuhafi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.

Dráttarvextir reiknast þó ekki eftir gjalddaga á meðan eigandi skuldaskjala hefur ekki framvísað skilríkjum um eignarrétt sinn á vörslureikningi hjá reikningsstofnun. Sama gildir um verðbætur ef við á.

Ef ekki er tengdur bankareikningur við vörslureikning eigenda skuldaskjals hjá verðbréfamiðstöð, skal hann snúa sér til útgefanda um greiðslu og framvísa skilríkjum fyrir eignarréttindum sínum. Verði greiðslu ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun eigandi skuldaskjals ekki geta krafist greiðslu dráttarvaxta og ef við á verðbóta úr hendi útgefanda frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist.

5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu af höfuðstól eins og hún er skilgreind í þessum skilmála (5.2 a)) og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 (Vextir af jafngreiðslubréfum), og 4.4 (Vextir af skuldabréfum með fasta vexti) eða 4.5 (Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti) og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með hlutfalli afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknað út samkvæmt eftirfarandi jöfnu:

$$= \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1}$$

Þar sem,

A = Hlutfall afborgunar höfuðstóls á gjalddaga

$$r = \frac{c}{f}$$

c = vextir viðkomandi skuldabréfs

f = fjöldi gjalddaga á ári

n = heildarfjöldi gjalddaga

k = fjöldi greiddra afborgana ($k = 0$ á útgáfudegi, $k = 1$ á fyrsta gjalddaga, $k = n$ á síðasta gjalddaga, o.s.frv.)

b) *Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum*

Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala endurgreiðslu á höfuðstól, eins og hún er skilgreind í skilmála 5.2 a) en að teknu tilliti til verðtryggingar og vaxtagreiðslu, eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 (Vextir af jafngreiðslubréfum) (saman „jafngreiðslufjárhæð“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með verðbótastuðli (IR) og hlutfalli afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A , sem er reiknað út samkvæmt jöfnu sem fram kemur í skilmála 5.2 a).

Ef miðað er við mánaðarvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga jafnt gildi vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir. Ef miðað er við dagvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir og gildis vísitölu neysluverðs í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (**IR**) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (**RI**) deilt með gildi grunnvísitölu (**BI**) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

Þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða RI_t þýðir á hverjum gjalddaga.

Fyrir hvern dag í mánuði og RI námundað með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[\frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

Þar sem,

M = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

CP_{M-1} = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M

CP_{M-2} = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M

d = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M

D = fjöldi daga í mánuði M

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

c) *Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum*

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga inna af hendi greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 c)) og gjaldföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 (Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum), og 4.4 (Vextir af skuldabréfum með fasta vexti) eða 4.5 (Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti) (saman nefnt „jöfn afborgun“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í útistandandi höfuðstól á útgáfudegi.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1})$$

þar sem;

PAO_t: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

PAO_{t-1}: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

PR_{t-1}: endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

d) *Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum*

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga inna af hendi greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 d), og áföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 (Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum), (saman nefnt „**jöfn afborgun**“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem reiknuð er af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í margfeldi útistandandi höfuðstóls á útgáfudegi og verðbótastuðli.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1}) \frac{IR_t}{IR_{t-1}}$$

þar sem;

PAO_t: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

PAO_{t-1}: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

PR_{t-1}: endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

IR_t: verðbótastuðull á viðkomandi vaxtagjalddaga.

IR_{t-1}: verðbótastuðull á vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga (útgáfudagur vegna fyrsta vaxtagjalddaga).

Ef miðað er við mánaðarvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga jafnt gildi vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalldaginn tilheyrir. Ef miðað er við dagvísitölu er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalldaginn tilheyrir og gildis vísitölu neysluverðs í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (**IR**) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (**RI**) deilt með gildi grunnvísitölu (**BI**) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða RI_t merkir á hverjum gjalddaga.

Fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan RI er námunduð með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[\frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

M = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

CP_{M-1}: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M.

CP_{M-2}: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M.

d = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M

D = fjöldi daga í mánuði M

og

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

5.3 Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Afborganir á skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli eru ekki jafnar heldur óreglulegar. Afborganir geta verið lægri, eða hærri en afborganir á skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir, eða jafnar greiðslur. Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið verðtryggðar eða óverðtryggðar.

Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi afborgunar höfuðstóls eins og afborgun er skilgreind í endanlegum skilmálum og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.4 (Vextir af skuldabréfum með fasta vexti) eða 4.5 (Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti) og reiknuð af útreikningsaðila og er tilgreind í endanlegum skilmálum.

Í endanlegum skilmálum töluð 20 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli í undirliðnum xi „*Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli*“ og skal útreikningur greiðslna taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

5.4 Greiðslur víxla

a. Greiðslur óverðtryggðra víxla

Víxilfjárhæð er endurgreidd með einni greiðslu á gjalddaga.

b. Greiðslur verðtryggðra víxla

Víxilfjárhæð er endurgreidd með einni greiðslu á gjalddaga. Fjárhæð endurgreiðslu víxilfjárhæðar er reiknuð af útreikningsaðila á gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð víxilsins á útgáfudegi (N) með verðbólguþætti (IR), sem er reiknað út samkvæmt eftirfarandi jöfnu:

$$H = N * IR$$

Þar sem,

$$H = \text{Víxilfjárhæð}$$

$$N = \text{Heildarnafnverð}$$

$$IR (\text{verðbólsgustuðull}) = \frac{\text{vísitala á gjalddaga}}{\text{grunnvísitala}}$$

Ef miðað er við mánaðarvísitölu er vísitölugildi á gjalddaga jafnt gildi vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir. Ef miðað er við dagvísitölu er vísitölugildi á gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs sem gildir tveimur (2) mánuðum á undan þeim mánuði sem gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar einum (1) mánuði á undan þeim sem gjalddagi tilheyrir.

Verðbólsgustuðul (**IR**) á gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á gjalddaga (**RI**) deilt með gildi grunnvísitölu (**BI**), þar sem talan IR er námunduð með fimm (5) aukastöfum:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

Þar sem,

Viðmiðunarvísitala eða RI_t merkir á gjalddaga, fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan RI er námunduð með fimm (5) aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[\frac{d}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

Þar sem,

M = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

CP_{M-1} = gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M

CP_{M-2} = gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðinum á undan mánuði M

d = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar M fram til gjalddaga, byggt á þeirri dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum

D = fjöldi daga í mánuði M , byggt á þeirri dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum

6. Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum

6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)

Ef fram kemur að uppgreiðsluheimild að vali útgefanda eigi við í endanlegum skilmálum, getur hann innleyst útistandandi skuldaskjöl viðkomandi flokks, að hluta eða öllu leyti, í samræmi við ákvæði endanlegra skilmála, enda hafi hann tilkynnt umboðsmanni kröfuhafa um það innan þess frests sem þar er kveðið á um. Tímasetningar uppgreiðslna eða umframgreiðslna, lágmarksfjárhæð slíkra greiðslna ef við á og uppgreiðsluþóknun eða umframgreiðslugjald, ef við á, eru tilgreind í endanlegum skilmálum. Tilkynningar útgefanda til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda í samræmi við framangreint eru óafturkræfar.

6.2 Kaup á skuldaskjölum

Útgefandi eða dótturfélög hans geta hvenær sem er keypt skuldaskjöl á hvaða verði sem er á skipulegum markaði eða með öðrum hætti. Skuldaskjöl sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamiðstöð til gildingar.

Komi fram í endanlegum skilmálum að útgefanda beri að tilkynna fyrirfram um kaup á skuldaskjölum skal eftirfarandi eiga við: Áður en slík kaup fara fram skal útgefandi þó birta tilkynningu á markaði um

fyrirhuguð kaup. Tilkynningin skapar útgefanda ekki skyldu til að kaupa skuldabréf, nema útgefandi hafi í tilkynningunni sérstaklega skuldbundið sig til þess með ótvíræðum hætti.

6.3 Ógilding

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (Kaup á skuldaskjöllum) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skráum verðbréfamiðstöðvar og er hvorki hægt að endurútgefa né endurselja.

7. Skattar

Um skattalega meðferð skuldaskjala fer samkvæmt íslenskum skattalögum eins og þau eru á hverjum tíma. Allar greiðslur útgefanda af höfuðstól og vöxtum skuldaskjala verða gerðar án frádráttar vegna skatta eða gjalda, nema slíks frádráttar verði krafist með lögum.

Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfa og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur.

Kröfuhafar bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldaskjölunum. Reikningsstofnanir sem hafa skuldaskjöl í vörslu sinni fyrir kröfuhafa annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum af þeim. Skuldaskjöl eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

8. Fyrning

Kröfur samkvæmt skuldaskjöllum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

9. Upplýsingakvaðir

9.1 Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt fjármögnunarskjöllum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending skjala.

a) *Endurskoðaður ársreikningur.*

Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda, fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið að samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðeigandi fjárhagsárs.

b) *Árshlutareikningur.*

Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins, fyrir hvern árshelming sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en þremur mánuðum frá lokum viðkomandi reikningstímabils. Árshlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðanda.

c) *Ársfjórðungsreikningur.*

Reikningur fyrir hvern ársfjórðung sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en þremur mánuðum frá

lokum viðkomandi reikningstímabils. Ársfjórðungsreikningur þarf hvorki að vera endurskoðaður né kannaður af endurskoðanda útgefanda.

d) *Staðfestir reikningar.*

Stjórn og framkvæmdastjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar, í lok hvers reikningstímabils og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á viðkomandi reikningstímabili.

e) *Form reikninga.*

Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu hverju sinni útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

9.2 Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur í samræmi við veðhafasamkomulag og samning við staðfestingaraðila, undirritaðar af framkvæmdastjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt fjármögnunarskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum:

a) *Skýrslu um fjárhagslegar og, eftir atvikum, sérstakar kvaðir í eftirfarandi tilvikum*

- (i) Áður en skuldaskjöl eru gefin út eða fjármögnunarskjöl felld undir almenna tryggingafyrirkomulagið, eða sértækt tryggingafyrirkomulag;
- (ii) Innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning samkvæmt skilmála 9.1. a); kannaðan árshlutareikning samkvæmt skilmála 9.1. b); eða ársfjórðungsreikning samkvæmt skilmála 9.1. c).
- (iii) Þegar útgefandi óskar eftir því við veðgæsluaðila að breytingar verði á tryggingarbréfi og veðsamningi samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi þannig að eignir séu leystar úr veðböndum, nýjar eignir séu veðsettar eða nýjar skuldbindingar felldar þar undir;

b) *Upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni hans.*

10. Almennar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum

a) *Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.*

Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs, veðsamningi og skuldaskjala og þær aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim, ef við á, um leið og hann verður þeirra var.

b) *Greiðsla skatta.*

Útgefandi skal greiða alla skatta og gjöld á gjalddaga, nema hann haldi uppi vörnum í ágreiningi í góðri trú um að þær séu réttmætar. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg

samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverju tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta eða gjalda.

c) *Vátryggingar og greiðsla vátryggingargjalda.*

Útgefandi skal sjá til þess að veðsalar vátryggi veðsettar fasteignir gegn tjóni af völdum eldsvoða, eða annars konar vá, sem venja er að kaupa vátryggingu fyrir í sambærilegri starfsemi. Útgefandi skal sjá til þess að vátryggingar séu keyptar hjá viðurkenndum vátryggingarfélögum, séu í fullu gildi á hverjum tíma og að veðsalar greiði öll iðgjöld á gjalddaga, á líftíma skuldaskjala útgefnum af útgefanda.

d) *Löggiltur endurskoðandi.*

Endurskoðandi útgefanda skal vera löggiltur endurskoðandi.

e) *Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.*

Útgefandi skuldbindur sig til að þess að gera ekki breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum útgefanda, nema að fengnu fyrirfram samþykki kröfuhafa.

f) *Skuldajöfnuður óheimill.*

Allar greiðslur frá útgefanda vegna skuldaskjala skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skuldajafnaðar eða gagnkrafna.

g) *Bann við veðsetningu á leigutekjum.*

Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að hvorki hann né veðsalar veðsetji leigutekjur veðsettra fasteigna.

11. Fjárhagslegar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum kvöðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum.

a) *Lánaþekja (e. Loan to Value Ratio).*

Lánaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærri en sá hundraðshluti sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur, eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.

b) *Eiginfjárlutfall.*

Eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki nema þeim hundraðshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

Úrbætur: Fullnægi útgefandi ekki kvöðum um lánaþekju, getur útgefandi bætt úr m.a. með veðsetningu eigna innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum skuldaskjala þannig að viðeigandi skilyrði séu uppfyllt. Fullnægi útgefandi ekki kvöð um eiginfjárlutfall getur útgefandi gefið út nýtt hlutafé og/eða tekið víkjandi lán. Fjármuni sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á eiginfjárlutfall vantar, þannig að skilyrði um eiginfjárlutfall séu uppfyllt. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brot eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrr.

12. Sérstakar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum, sérstöku kvöðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sbr. skilmála 16, er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum.

a) Tegund veðsettra fasteigna.

Tiltekið hlutfall veðsettra fasteigna skal vera bundið í íbúðarhúsnæði eins og nánar er mælt fyrir um í veðhafasamkomulagi og endanlegum skilmálum.

b) Staðsetning veðsettra fasteigna.

Tiltekið hlutfall veðsettra fasteigna skal vera bundið við tiltekin sveitarfélög og hverfi eins og nánar er mælt fyrir um í veðhafasamkomulagi og endanlegum skilmálum

Úrbætur: Fullnægi útgefandi ekki kvöð um tegund veðsettra fasteigna eða kvöð um staðsetningu veðsettra fasteigna, getur hann bætt úr, m.a. með veðsetningu fasteigna, innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum skuldaskjala. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brot eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrir.

13. Yfirlýsingar

Útgefandi lýsir eftirfarandi yfir á útgáfudegi viðkomandi skuldaskjals gagnvart sérhverjum kröfuhafa:

a) Staða félagsins.

Útgefandi er félag í góðu horfi, réttilega stofnað og skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi hefur forræði eigna sinna og starfsemi.

b) Lögformlegar skuldbindingar.

Sérhvert skuldaskjal sem útgefandi gefur út felur í sér gildar og fullnustuhæfar skuldbindingar.

c) Heimild.

Útgefandi hefur heimild til að gangast undir og efna þær skuldbindingar sem skuldaskjölin fela í sér.

d) Hagsmunaárekstrar.

Aðild útgefanda að skuldaskjölum og efndir hans á þeim, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, né stofnskjöl útgefanda eða samninga sem eru bindandi fyrir útgefanda.

e) Engar vanefndir.

Engar vanefndir eru til staðar og engin önnur atvik eða aðstæður uppi sem orsaka vanefnd samkvæmt nokkru skjali sem skuldbindur útgefanda eða leggur kvaðir á eignir hans, sem eru líklegar eða til þess fallnar að hafa verulega neikvæð áhrif á hann.

14. Vanefndartilvik

Eftirfarandi tilvik fela í sér vanefndir skuldaskjala, nema annað sé berum orðum tekið fram í endanlegum skilmálum:

a) Greiðsludráttur.

Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti skv. skuldaskjölum innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, nema í þeim tilvikum þar sem

greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu enda eigi greiðsla sér þá stað innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Ef gjalddagi skuldaskjala er ekki viðskiptadagur og útgefandi greiðir á næsta viðskiptadegi þar á eftir, telst það ekki til greiðsludráttar.

b) Brot á fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum.

Ef útgefandi uppfyllir ekki þær fjárhagslegu eða sérstöku kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í þeim.

c) Brot á almennum kvöðum.

Ef útgefandi uppfyllir ekki þær almennu kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

d) Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila.

Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt umboðssamningi, veðhafasamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

e) Brot á skilmálum veðsamnings eða tryggingarbréfa.

Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi, eða tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

f) Röng yfirlýsing.

Ef einhver þeirra yfirlýsinga útgefanda sem fram koma í endanlegum skilmálum reynist vera röng að verulegu leyti, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík yfirlýsing hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

g) Vanefndir annarra skuldbindinga.

Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á útgefanda greiðsluskyldu og samningurinn hafi annað hvort verið gjaldfelldur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallnar eru eða heimilt er að gjaldfella, hærri en kr. 250.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.

h) Fullnustuaðgerðir.

Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum.

i) Ógjaldfærni.

Ef staða útgefanda verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.

15. Gjaldfelling

Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur komið upp, þá er kröfuhafa heimilt að óska eftir því að umboðsmaður kröfuhafa boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjöl. Ef umboðsmaður verður var við vanefndartilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar.

Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum viðkomandi umboðssamnings sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á viðkomandi flokki skuldaskjala.

16. Almenna tryggingafyrirkomulagið

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gildir eftirfarandi um skuldaskjöl:

16.1 Almennt

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til hinn 6. desember 2017, með útgáfu tryggingarbréfs og undirritun veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/>.

Ofangreind skjöl gilda einungis um fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

a) *Veðtryggðar eignir*

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra fjármögnunarskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf og gert veðsamning þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningi, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikninginn á hverjum tíma.

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi og/eða að tiltekna eignir verði leystar úr veðböndum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, að svo miklu leyti sem kvöðum þessara skilmála er fullnægt samkvæmt því mati sem framkvæma skal í slíkum tilvikum.

Þá er útgefanda heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær kröfur sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu og veðsamningi, enda leiði það ekki til þess brotið sé gegn fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum sem fram koma í skilmála 16.1 b). Þær nýju skuldbindingar sem heimilt er að bæta við kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi, sbr. framangreint, geta verið kröfur á grundvelli skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli grunnlýsingar þessarar eða aðrar kröfur, t.d. kröfur samkvæmt lánssamningi við fjármálastofnun, allt samkvæmt vali útgefanda. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið.

Útgefanda er heimilt að ráðstafa eignum sem nemur allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins, m.v. síðustu staðfestu skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, án þess að lögð sé fram ný, staðfest skýrsla til veðgæsluaðila í tilefni af slíkri ráðstöfun. Sé fasteign ráðstafað með

Þessum hætti skal söluverð ekki vera lægra en sem nemur 90% af bókfærðu virði hverrar fasteignar og allt andvirði sölunnar, að frádreginni þóknun fasteignasala lagt inn á handveðsettan reikning í vörslu veðgæsluaðila. Fjárhæðina má nýta til að kaupa aðrar fasteignir gegn því að þær verði felldar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili skal að öðrum kosti ekki aflétta veðsetningu söluandvirðisins fyrr en að fenginni skýrslu útgefanda, sem staðfest hefur verið um að kvöðum sé fullnægt.

b) Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eru þær sömu fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

Á prófunardögum skal lánaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera hærri en 75%. Eiginfjárlutfall skal ávallt vera að lágmarki 25%. Þá skal að lágmarki: 90% veðsettra fasteigna vera bundið í íbúðarhúsnæði, 65% veðsettra fasteigna vera staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og 20% veðsettra fasteigna að lágmarki vera staðsettar innan póstnúmera 101 til 108, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu. Prófunardagar vegna fjárhagslegra og sérstakra kvaða eru tilgreindir í endanlegum skilmálum, þ.m.t. fyrsti prófunardagur.

c) Veðgæsluaðili

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið, sem gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu og skilmála 16.4.

d) Umboðsmaður kröfuhafa

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa með umboðssamningi fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út innan útgáfurammans og nýtur veðtryggingar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Meginhlutverk hans er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala í viðeigandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningi og skilmála 16.5 b). Aðrir veðhafar sem eiga veðtryggðar kröfur á grundvelli annarra fjármögnunarskjala sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið, t.d. bankar á grundvelli lánsamninga, skipa jafnframt umboðsmann í yfirlýsingu um aðild að veðhafasamkomulaginu, sem kemur fram fyrir þeirra hönd í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Er þeim heimilt að sinna sjálfir hlutverki umboðsmanns fyrir sína hönd.

e) Staðfestingaraðili

Skipaður skal staðfestingaraðili fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum frá útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila og skilmála 16.6 c).

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og skuldbinda sig til að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði þeirra skjala sem útbúin eru á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins, þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsali sér tilteknum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir

varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Umfjöllun um helstu ákvæði tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulagsins, umboðssamnings og samning við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni, en þau má finna á vefsíðu útgefanda: <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance//>

16.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið

Mikilvægt er að fjárfestar kynni sér þau hugtök og skilgreiningar sem stuðst er við í umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið hér að neðan. Um hugtök sem ekki eru sérstaklega skilgreind hér að neðan gilda skilgreiningar í skilmála 1 að framan. Eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið, nema annað sé sérstaklega tekið fram:

Aðildaryfirlýsing

Merkir yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, nýs veðhafa, umboðsmanns kröfuhafa, f.h. eigenda flokks skuldaskjala, og veðsala að veðhafasamkomulaginu, eftir því sem við á sbr. viðauka II til VI við veðhafasamkomulagið.

Umboðsmaður kröfuhafa

Merkir hér í skilmála 16, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila, aðila sem undirritað hefur aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulagi, f.h. veðhafa, og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Hugtakið nær hér til: a) umboðsmanns kröfuhafa í flokki skuldaskjala, sem gefin hafa verið út innan útgáfurammans, og skipaður hefur verið samkvæmt umboðssamningi, og b) umboðsmanns annarra veðhafa sem aðild eiga að veðhafasamkomulaginu, s.s. á grundvelli lánssamninga, hvort sem viðkomandi veðhafar hafa skipað sérstakan umboðsmann eða sinna því hlutverki sjálfir.

16.3 Tryggingarbréf og veðsamningur

a) Almenn

Í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið hefur tryggingarbréf verið gefið út og veðsamningur gerður þar sem veðsalar setja tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma koma fram í viðaukum við tryggingarbréfið og veðsamning með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur og geta það verið fasteignir, handveð í innstæðu á bankareikningum, handveð í vörslureikningnum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á vörslureikninginn á hverjum tíma.

b) Umboð til veðgæsluaðila

Samhliða tryggingarbréfi og gerð veðsamnings var gert veðhafasamkomulag sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu eignir. Í tryggingarbréfinu og veðsamningi veita veðsalar veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til að inna af hendi hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi, en ekki innt af hendi, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila. Ennfremur er veðgæsluaðila veitt fullt og ótakmarkað umboð til að framkvæma allar nauðsynlegar aðgerðir í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt

ákvæðum tryggingarbréfsins og veðsamnings og veðsali hefur ekki sinnt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta. Umboð veðgæsluaðila og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttækur sem veðgæsluaðili.

c) *Annað*

Veðsölum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi, nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila. Veðsali má framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu, tryggingarbréfi og veðsamningi, sem veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila.

Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu greiddar með óafturkræfum hætti án skilyrða.

16.4 Veðhafasamkomulagið

a) *Almennt*

Gert hefur verið veðhafasamkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og veðhafa. Markmið veðhafasamkomulagsins er að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, þar sem tryggður er jafn réttur veðhafa að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir, innstæður á bankareikningi og fjármálagerninga. Veðsölum er óheimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir. Veðsalar skuldbinda sig til að ráðstafa leigutekjum vegna veðsettra fasteigna inn á handveðsetta bankareikninga samkvæmt viðauka við veðsamning. Í tryggingarbréfi og veðsamningi skal nánar mælt fyrir um heimildir veðsala til ráðstöfunar veðsettra eigna. Ennfremur um heimildir veðgæsluaðila til að tryggja réttindi veðhafa að því er hinar veðsettu eignir varðar, þ.m.t. með því að læsa handveðsettum reikningum að nánar tilgreindum skilyrðum uppfylltum og til fullnustu í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda og ákvæði veðhafasamkomulagsins.

Í viðauka I við veðhafasamkomulagið er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og góðar reikningsskilavenjur. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma. Verðbréf á verðbréfareikningi sem skráð eru í Kauphöll skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir er gefin út. Ef um er að ræða eign í óskráðum verðbréfasjóðum skal verðmeta þá eign miðað við skráð innlausnarvirði hluta í viðkomandi sjóði eins og það er skráð í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir er gefin út.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem eru tryggðar samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi, að því gefnu að ákveðin skilyrði, sem fram koma í veðhafasamkomulaginu séu uppfyllt. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir

til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru, séu í samræmi við veðhafasamkomulagið, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa.

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið þar sem hann undirgengst að rækja það hlutverk og gegna þeim skyldum sem leiða af veðhafasamkomulaginu, grunnlýsingu og endanlegum skilmálum skuldaskjala. Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu.

b) Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafasamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt skuldaskjölum þarf að undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu, fyrir hönd þeirra veðhafa sem hann er í umboði fyrir. Við afhendingu umboðsmanns á aðildaryfirlýsingu til veðgæsluaðila öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfinu og veðsamningi. Veðhavar sem eiga veðtryggðar kröfur samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem felldar verða undir almenna tryggingafyrirkomulagið, skulu með sama hætti undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu. Í aðildaryfirlýsingu skulu þeir tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd eða tilgreina hvort þeir gegni því hlutverki sjálfir. Verða þeir þar með veðhavar samkvæmt tryggingabréfi og veðsamningi.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkja veðhavar að allir veðhavar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með tryggingarbréfinu og veðsamningi. Veðhavar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við veðhafasamkomulagið. Útgefanda eða félagi í samstæðunni er óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem eru tryggðar með almenna tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

c) Hreyfingar á veðum, skýrsla um kvaðir og fjárhagsleg skilyrði

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Veðgæsluaðili metur á grundvelli skýrslu frá útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, sem staðfest er af staðfestingaraðila hvort skilyrðunum er fullnægt. Nánar er mælt fyrir um þetta í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk sé skilyrðunum fullnægt. Ef breytingar verða á veðsölum tryggingarbréfs, veðsamnings og veðhafasamkomulagsins, þá skal útgefandi jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. viðauka III sem tilheyrir veðhafasamkomulaginu.

Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi og veðsamningi, að sömu skilyrðum uppfylltum og að framan greinir. Skulu útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.

Útgefandi hefur skuldbundið sig til þess hlíta því skilyrði að a.m.k. 90% af veðsettum fasteignum, m.v. fasteignamat, flokkist sem íbúðarhúsnæði.

Útgefandi hefur jafnframt skuldbundið sig til að hlíta því skilyrði að a.m.k. 65% af veðsettum fasteignum, m.v. fasteignamat, skuli vera staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.

Þá hefur útgefandi skuldbundið sig til að hlíta því skilyrði að a.m.k. 20% veðsettra fasteigna, m. v. fasteignamat, séu staðsettar innan póstnúmera 101 til 108 í Reykjavík.

Útgefanda er heimilt að leysa eignir úr veðböndum vegna sölu, sem nemur allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins, m.v. síðustu staðfestu skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, án þess að lögð sé fram ný, staðfest skýrsla til veðgæsluaðila í tilefni af slíkri ráðstöfun. Sé fasteign ráðstafað með þessum hætti skal söluverð ekki vera lægra en sem nemur 90% af bókfærðu virði hvernar fasteignar og allt andvirði sölunnar, að frádreginni þóknun fasteignasala lagt inn á handveðsettan reikning í vörslu veðgæsluaðila. Fjárhæðina má nýta til að kaupa aðrar fasteignir gegn því að þær verði felldar undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Veðgæsluaðili skal að öðrum kosti ekki aflétta veðsetningu söluandvirðisins fyrr en að fenginni skýrslu útgefanda, sem staðfest hefur verið um að skilyrðum sé fullnægt.

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, samkvæmt því sem mælt er nánar fyrir um í veðahafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

d) *Veðgæsluaðili*

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Langholtsvegi 111, 104 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins.

Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðili má ekki hafa starfað fyrir samstæðu útgefanda á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma veðahafasamkomulagsins. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að hann geti tekið að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu veðhafa en ekki samstæðu útgefanda.

Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, skipulegum markaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Veðgæsluaðili skal vera með fullnægjandi starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Veðhafar geta tekið ákvörðun um það á veðhafafundi að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Hlutverk og skyldur veðgæsluaðila felast í að gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Skal hann m.a. ganga úr skugga um að tryggingarbréfi sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð útgefanda, veðsala og veðhafa til að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal afhenda tryggingarbréf og skjöl vegna breytinga á því til þinglýsingar og halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og hefur umboð frá útgefanda og veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það án tafar og eigi síðar en innan tveggja virkra daga frá móttöku.

Ef gefin eru út ný skuldaskjöl sem felld verða undir almenna tryggingafyrirkomulagið þarf umboðsmaður kröfuhafa að gerast aðili að veðahafasamkomulaginu, f.h. kröfuhafa viðeigandi flokks skuldaskjala. Ef ný fjármögnunarskjöl, sem ekki eru gefin út innan útgáfurammans verða felld undir almenna tryggingafyrirkomulagið, skulu viðkomandi veðhafar með sama hætti undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðahafasamkomulaginu. Í aðildaryfirlýsingu skulu þeir tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd eða tilgreina hvort þeir gegni því hlutverki sjálfir. Ber veðgæsluaðila

að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfi og veðsamningi eftir því sem við á. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili framkvæma það.

Veðgæsluaðili hefur umsjón með og ber ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir í samræmi við veðhafasamkomulagið.

Veðgæsluaðili hefur ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsamnings ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum veðhafasamkomulagsins er fullnægt. Veðgæsluaðili tekur við öllum gögnum frá samstæðu útgefanda og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu og veðsamningi hverju sinni.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá samstæðu útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafasamkomulaginu.

Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið og skal tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit af öllum tilkynningum sínum til umboðsmanna kröfuhafa, til útgefanda, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa.

e) *Veðhafafundir*

Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, útgefanda, eða að eigin frumkvæði verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni um veðhafafund boða til fundar með ekki minni en 14 daga og ekki lengri en 28 daga fyrirvara. Fundarboð skal sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti og þar skulu koma fram dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd veðhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim veðhöfum sem þeir sækja umboð sitt til. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra aðila sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á veðhafafundum.

Umboðsmenn kröfuhafa kjósa fundarstjóra og skal hann í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær. Veðhafafundur er ályktanabær ef fundurinn er rétt boðaður og umboðsmenn kröfuhafa sem mæta fyrir a.m.k. 50% atkvæðisréttar, sbr. viðmið greinar 15.1 í veðhafasamkomulagi, eru mættir á fundinn. Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal veðgæsluaðili hætta við fundinn og boða umboðsmenn kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Þær ákvarðanir sem umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundum geta eingöngu verið:

- (i) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf og veðsamningur veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- (ii) hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks og skipa samninganefnd til samningaviðræðna, og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi samningaviðræðna.

- (iii) hvort breyta eigi ákvæðum veðhafasamkomulags, tryggingarbréfs og veðsamnings, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt veðhafasamkomulagi, eða hvort veita eigi undanþágur frá einstökum ákvæðum í veðhafasamkomulaginu, tryggingarbréfinu eða veðsamningi.
- (iv) hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti þeirra fjármögnunarskjala, sem hann er í umboði fyrir sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra fjármögnunarskjala sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, að teknu tilliti til fjármögnunarskjala með veði skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu sem eru í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda, en þau bera ekki atkvæðisrétt og eru ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort skuldaskjöl í viðkomandi flokki, eða eftir atvikum önnur fjármögnunarskjöl, séu í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og uppgreiðsluverðmæti þeirra fjármögnunarskjala. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti fjármögnunarskjala, sem hann er í umboði fyrir. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

Ákvarðanir sem teknar eru á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Almenn þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í veðhafasamkomulaginu.

Ákvarðanir um breytingar á tilskildu samþykkishlutfalli við eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu þarfnast samþykkis allra atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Sama gildir um ákvarðanir á veðhafafundi, sem raska jafnræði milli veðhafa og áskilja tilteknum veðhöfum betri rétt en öðrum samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, hvort sem er með breytingum á veðhafasamkomulaginu, tryggingabréfi eða öðrum hætti.

f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun um að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks og skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd veðhafa til að semja við útgefanda og eftir atvikum veðsala. Samninganefndin skal samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa, ásamt tveimur aðilum tilnefndum af veðhöfum. Samninganefndin skal boða útgefanda á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin og útgefandi skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla veðhafa, útgefanda og veðsala. Tillögur samkvæmt fyrrgreindu verða ekki lagðar fyrir veðhafafund nema allir nefndarmenn, auk útgefanda séu því samþykkir. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

Í vanefndatilviki þar sem fjárhagslegum og sérstökum kvöðum samkvæmt endanlegum skilmálum er ekki fullnægt, sbr. lið 16.1 (b) í skilmálum þessum, skal útgefandi ávallt hafa 30 viðskiptadaga frest til úrbóta, nema ef um greiðslufall er að ræða þá er fresturinn 15 viðskiptadagar.

Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum, á veðhafafundi sbr. grein 14.1.1 í veðhafasamkomulagi, eða ef ákvörðun hefur verið tekin um að hefja samningaviðræður, sbr. grein 14.1.2 í veðhafasamkomulagi og samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og 6 mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu á grundvelli viðkomandi fjármögnunarskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrir en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi krafna er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið. Með veðhafasamkomulaginu afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði ef frá er talið fyrrgreint úrræði.

Fullnusta hinna veðsettu eigna skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins, veðsamnings, veðhafasamkomulagsins og ákvarðana veðhafafunda. Veðgæsluaðili annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda. Veðgæsluaðili móttækur greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthlutar til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa á hendur samstæðunni. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölunum kemur fram í veðhafasamkomulagi í hvaða röð ráðstafa skuli greiðslunum. Fáist ekki greiðsla að fullu á tilteknum flokki skuldaskjala skal greiða kröfur innan hans hlutfallslega miðað við fjárhæð krafna.

16.5 Umboðssamningur

a) Almenn

Skipa skal óháðan umboðsmann fyrir kröfuhafa í hverjum flokki skuldaskjala sem gefinn er út innan útgáfurammans. Umboðsmaður kröfuhafa má ekki hafa starfað fyrir samstæðuna á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma samnings þessa. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila, í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar.

Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og skal hann vera lögmannsstofa, endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, skipulegum markaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Nafn, kennitala og skráð aðsetur þess aðila sem hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna viðkomandi flokks skuldaskjala kemur fram í endanlegum skilmálum. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa í sama flokki skuldaskjala. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanna kröfuhafa skuldaskjala sem gefin er út innan útgáfurammans.

Einn og sami aðili getur farið með umboð fyrir alla kröfuhafa ef samkomulag er með þeim þar um.

Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji

umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmann kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala, sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, nú <https://www.al.is/company/investors/>.

b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa

Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna kröfuhafa og koma fram fyrir þeirra hönd gagnvart útgefanda, veðsölum, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila. Hefur hann fullt og ótakmarkað umboð til að annast þau verkefni sem honum eru falin á grundvelli umboðssamningsins.

Skal hann gæta jafnræðis gagnvart öllum þeim kröfuhöfum sem hann fer með umboð fyrir. Hann skal gæta þess að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í umboðssamningi.

Umboðsmaður kröfuhafa skal varðveita öll skjöl sem hann móttækur á grundvelli umboðssamningsins og framsenda til kröfuhafa til upplýsinga. Þá er honum heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamiðstöð um kröfuhafa á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni kröfuhafa ber ekki skylda til að staðreyna efni skjala nema sérstaklega sé kveðið á um slíkt í umboðssamningi.

Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda eða veðsala á skuldbindingum sínum samkvæmt fjármögnunarskjölum, skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka, eða að öðru leyti er til staðar heimild til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldaskjölum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Hafi kröfuhafar tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu.

Umboðsmaður kröfuhafa skal grípa til viðeigandi ráðstafana verði hann var við að veðgæsluaðili eða staðfestingaraðili starfi ekki í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt veðhafasamkomulaginu eða samningi við staðfestingaraðila. Umboðsmanni kröfuhafa ber þó ekki skylda til að hafa frumkvæði að sérstökum athugunum til að ganga úr skugga um slíkt.

c) Kröfuhafafundur

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast fjármögnunarskjölunum, umboðssamningnum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum skal umboðsmaður boða til kröfuhafafundar. Umboðsmaður skal boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirfarandi tilfellum:

- (i) Ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því, eða ef veðgæsluaðili boðar veðhafafund;
- (ii) í kjölfar vanefnda samkvæmt fjármögnunarskjölum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um;
- (iii) ef ¼ hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð, óskar eftir fundi;

- (iv) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða
- (v) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika.

Umboðsmaður skal ávallt boða alla kröfuhafa á kröfuhafafundi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila, telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 daga fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Kröfuhafafundir eru boðaðir með tilkynningu til kröfuhafa í gegnum kerfi verðbréfamiðstöðvar. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa honum kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna niðurstöður fundarins með sama hætti.

Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar kjósa fundarstjóra á kröfuhafafundi. Fundarstjóri staðfestir í upphafi fundar hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið rétt boðaður í samræmi við umboðssamninginn og fulltrúar að lágmarki 50% kröfuhafa, miðað við fjárhæð, að vera mættir á fundinn. Ef kröfuhafafundur er ekki ályktanabær vegna ónógrar fundarsóknar skal umboðsmaður kröfuhafa hætta við fundinn og þegar í stað boða nýjan kröfuhafafund, sem skal haldinn eigi fyrr en að 7 dögum liðnum og eigi síðar en 14 dögum eftir þann fyrri. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans er boðað með réttum hætti.

Atkvæðisréttur kröfuhafa á kröfuhafafundi miðast við fjárhæð kröfu sem hlutfall af útistandandi fjárhæð skuldaskjala við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa, þá skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Útgefandi og aðilar innan samstæðu útgefanda njóta ekki atkvæðisréttar vegna skuldaskjala sem kunna að vera í þeirra eigu og eru þau ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku nema annað komi fram í umboðssamningi. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast þó samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi: Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar breytingar (*e. waiver*) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn, breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi, breytingar á höfuðstólsfjárhæð og breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila.

Ef kröfuhafafundur samþykkir gjaldfellingu krafna skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna veðgæsluaðila um ákvörðunina svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund og óska eftir því að veðhafafundur verði boðaður í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.

16.6 Samningur við staðfestingaraðila

a) Almenn

Útgefandi skal skipa staðfestingaraðila fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Með því að kaupa skuldaskjöl, eða veita lán samkvæmt öðrum

fjármögnunarskjöllum, með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu samþykkir viðkomandi veðhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, sem sjá má á vefsíðu útgefanda; <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/>

Með samningi við staðfestingaraðila dagsettur 6. desember 2017 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík skipaður staðfestingaraðili fyrir fjármögnunarskjöl samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir veðhafa. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og vera endurskoðunarfyrirtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, skipulegum markaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili skal vera með fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Staðfestingaraðili er í upphafi ráðinn af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila. Veðhafar geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki veðhafa.

b) Skyldur útgefanda

Áður en skuldaskjöl með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út innan útgáfurammans skal útgefandi samhlíða afhendingu skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni hans samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfi og veðsamningi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar á grundvelli tryggingarbréfs og veðsamnings. Skal útgefandi þar staðfesta að breytingar séu innan þeirra takmarka sem fjárhagslegar og sérstakar kvaðir setja, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu. Í samræmi við veðhafasamkomulagið ber útgefanda þó ekki skylda til að afhenda staðfestingaraðila slíka skýrslu þegar hann ráðstafar allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins m.v. síðustu staðfestu skýrslu.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir og öll nauðsynleg gögn, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu, ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfinu og veðsamningi þannig að bætt verði við skuldum sem tryggðar skulu samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi. Skal útgefandi þar staðfesta að breytingar séu innan þeirra takmarka sem fjárhagslegar og sérstakar kvaðir setja.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir og öll nauðsynleg gögn innan þess tíma sem kveðið er á um í grunnlýsingunni og veðhafasamkomulaginu. Í skýrslunni skal vera að finna útreikninga og forsendur þeirra útreikninga. Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir skal afhent staðfestingaraðila í samræmi við lið 9.2 í skilmálum þessum og samningi við staðfestingaraðila.

Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka við veðhafasamkomulagið. Skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem útgefandi

afhendir staðfestingaraðila skulu vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í viðaukum við samning við staðfestingaraðila.

c) Hlutverk staðfestingaraðila

Áður en skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út innan útgáfurammans skal staðfestingaraðili fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir.

Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að nýjum eignum sé bætt við og/eða eignir leystar úr veðböndum, skal útgefandi leggja fram skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila. Skal staðfestingaraðili yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslunni, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna og útreikninga. Í samræmi við veðhafasamkomulagið ber útgefanda þó ekki skylda til að afhenda staðfestingaraðila slíka skýrslu þegar hann ráðstafar allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins m.v síðustu staðfestu skýrslu útgefanda.

Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að færa nýjar skuldbindingar undir almenna tryggingafyrirkomulagið skal staðfestingaraðili yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, eins og nánar er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, enn ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka við samning við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt framangreindu svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu frá útgefanda.

Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi, sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu. Þá skal staðfestingaraðili, skv. beiðni, afhenda veðgæsluaðila, umboðsmönnum kröfuhafa og útgefanda öll gögn og forsendur í tengslum við ákvörðun sína.

17. Sértækt tryggingafyrirkomulag

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi gildir eftirfarandi um skuldaskjölin. Sama gildir um önnur fjármögnunarskjöl sem kunna að verða felld undir sértækt tryggingafyrirkomulag:

17.1 Almennt

Með sértæku tryggingafyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað var til með útgáfu tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæks tryggingafyrirkomulags, allt eftir atvikum hverju sinni. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á heimasíðu útgefanda, <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/>. Ofangreind skjöl gilda einungis um fjármögnunarskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna

tryggingafyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur fjármögnunarskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingafyrirkomulags.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi gefa veðsalar út tryggingarbréf og gera eftir atvikum veðsamning, þar sem tilteknar eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningi, ásamt fjármálgerningum sem skráðir eru á vörslureikninginn á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu og/eða veðsamningi.

Með veðhafasamkomulagi er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértækt tryggingafyrirkomulag, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Kröfuhafar samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem felld verða undir sértæka tryggingafyrirkomulagið, skulu tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd í yfirlýsingu um aðild að veðhafasamkomulagi. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra.

Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa skuldaskjala er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipaður verður staðfestingaraðili fyrir sértækt tryggingafyrirkomulag og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum, eða veita lán samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar og kröfuhafar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsali sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjala með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks.

18. Óveðtryggð skuldaskjöl

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammanns séu óveðtryggð gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

18.1 Almennt

Vegna flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammanns verður gerður umboðssamningur og samningur við staðfestingaraðila. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á heimasíðu útgefanda, <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance>.

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru óveðtryggð og ná því ekki til veðtryggðra skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk óveðtryggðra skuldaskjala. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út í viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipa skal staðfestingaraðila vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga vegna staðfestingar á skýrslu útgefanda um fjárhagslegar kvaðir, ef við á. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í óveðtryggðum skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsali sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi.

Lýsing á helstu ákvæðum umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjalanna, ef við á, koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks.

19. Upplýsingaöflun

Útgefanda og eftir atvikum umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölín eru geymd á vörslureikningi.

20. Lög og varnarþing

Um skuldaskjölín gilda íslensk lög, þ.m.t. lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og víxillög nr. 93/1933, eftir því sem við á. Einnig gilda um skuldaskjölín óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar.

Rísi ágreiningsmál út af skuldaskjölum sem gefin verða út á grundvelli útgáfurammans, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR

Hér að neðan er form endanlegra skilmála sem verður útfyllt fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala sem gefinn verður út innan útgáfuramms.

[Dags]

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á [samvals útgæfið nafnverð útgáfuhluta] [Tegund skuldaskjala]

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 18. nóvember 2025 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>.

[Hafa skal inni það af eftirfarandi sem á við og tilgreina það sem ekki á við með „á ekki við“. Númeraröðin hér á eftir skal halda sér, jafnvel þó að „á ekki við“ hafi verið merkt við viðeigandi málsgreinar. Leiðbeiningar við útfyllingu endanlegru skilmálanna eru skálettraðar og skulu þær teknar út þegar endanlegu skilmálarnir eru fylltir út.]

[Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 23. gr. fyrrgreindrar reglugerðar (ESB) 2017/1129.]

1. **Útgefandi:** Alma íbúðafélag hf.
2.
 - i. Flokkur númer: []
 - ii. Útgáfuhluti númer: []
3. **Mynt:** []
4. **Uppsafnað nafnverð:**

- i. Flokkur: []
- ii. Útgáfuhluti: []
5. **Útgáfuverð:** []% af heildarnafnverði [að viðbættum áföllnum vöxtum frá [setjið inn dagsetningu] (ef við á)]
6. **Nafnverðseiningar:** []
- 7.
- i. Útgáfudagur: []
- ii. Fyrsti vaxtadagur: [Tilgreinið dagsetningu/Útgáfudagur/Á ekki við]
8. **Lokagjalddagi:** []
9. **Tegund vaxta:** [Á ekki við]
- [[] % fastir vextir]
- [[REIBOR/Tilgreinið annað] +/- [] % breytilegir vextir]
- [Tilgreinið annað]
- (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [22][23])
10. **Greiðslufyrirkomulag:** [Jafngreiðsla (e. annuity)]
- [Jafnar afborganir höfuðstóls]
- [Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga]
- [Óreglulegt endurgreiðsluferli]
- [Ein greiðsla víxilfjárhæðar á lokagjalddaga]
- [Tilgreinið annað]
- (Ef um "Óreglulegt endurgreiðsluferli" er að ræða skal tilgreina nánar í lið 20.xi)*
11. **Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]
- (Ef merkt er við „á við“ eru nánari upplýsingar veittar í tölulið 24)*
12. **Forgangsröðun skuldaskjala:** [Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt [almennu tryggingafyrirkomulagi/sértæku tryggingafyrirkomulagi]] [Óveðtryggð skuldaskjöl] [Vixlar] [Víkjandi skuldaskjöl]
- (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [25. i.][25. ii.][26])
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum:
- [Dagsetning]
14. **Greiðsluaðili:** [Útgefandi/[Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamiðstöð** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá [tilgreinið nafn, kennitölu og skráð aðsetur verðbréfamiðstöðvar]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

- 16. Verðtryggð jafngreiðslubréf:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til lokagjalddaga: []% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er []
- (Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iv. Gjald dagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
- (Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjald dagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Dagaregla: []
- vii. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].
- viii. Aðrir skilmálar sem gilda um verðtryggð jafngreiðslubréf: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

- 17. Óverðtryggð jafngreiðslubréf:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja neðangreindum undirliðum þessa töluliðar)*
- i. Vextir til lokagjalddaga: []% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er []
- (Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iv. Gjald dagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
- (Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjald dagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Dagaregla: []

- vii. Aðrir skilmálar sem gilda um [Á ekki við/tilgreinið]
óverðtryggð jafngreiðslubréf:

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 [Á við/Á ekki við]

afborgunum höfuðstóls:

(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)

- i. Vextir til lokagjalddaga: [] % á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)

- iv. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []

- v. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)

- vi. Dagaregla: []

- vii. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

- viii. Aðrir skilmálar sem gilda um [Á ekki við/tilgreinið]
verðtryggð skuldabréf með jöfnum
afborgunum höfuðstóls:

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 við/Á ekki við]

afborgunum höfuðstóls:

(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)

- i. Vextir til lokagjalddaga: [] % á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)

iv. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []

v. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/lokagjalddaga]

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)

vi. Dagaregla: []

vii. Aðrir skilmálar sem gilda um [Á ekki við/tilgreinið]
greiðslur skuldabréfa með
jöfnum afborgunum:

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI

**20. Skuldabréf með óreglulegu [Á við/Á ekki við]
endurgreiðsluferli:**

(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)

i. Vextir til lokagjalddaga: [] % á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]

ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []

iii. Fjöldi vaxtagjalddaga til []/Á ekki við]
útreiknings á
endurgreiðsluferli:

iv. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)

v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []

vi. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til []/Á ekki við]
útreiknings á
endurgreiðsluferli:

vii. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga/Á ekki við]

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjalddagar eru óreglulegir)

viii. Dagaregla: []

ix. Verðtryggt: [Á við/Á ekki við]

(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja töluliðinn x „Grunnvísitala“ hér að neðan)

x. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

- xi. Aðrir skilmálar sem gilda um [Á ekki við/tilgreinið] [Um víkjandi lán er að ræða með endurgreiðsluferli skuldabréfa óákveðnum gjalddaga höfuðstóls. Höfuðstóll skal greiddur með óreglulegu að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum [...]] endurgreiðsluferli:

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VÍXLA

- 21. Víxlar:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)*
- i. Afföll: [] prósent á ári sem jafngildir [] prósent einföldum vöxtum
- ii. Viðmiðunarverð: []
- iii. Önnur aðferð við ákvörðun [tilgreinið aðferð/Á ekki við] á greiðslufjárhæð:
- iv. Verðtryggt: [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja töluliðinn v „Grunnvísitala“ hér að neðan)*
- v. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

- 22. Fastir vextir:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vextir til gjalddaga: []% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega]]
- ii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].
- (Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iii. Dagaregla: []
- iv. Aðrir skilmálar sem gilda um [Á ekki við/tilgreinið] vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti:
- 23. Breytilegir vextir:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar: []

(Ath. tilgreinið vaxtatímabilið/vaxtagjalddagana)

- ii. Viðskiptadagaregla: [Ákvæði skilmála [4.7b ii/ 4.7 b iii/4.7 b iv/tilgreinið annað]]
- iii. Aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi/Skráning viðmiðunarvaxta Seðlabanka Íslands samkvæmt upplýsingakerfi/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað/Tilgreinið annað]
- iv. Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- Viðmiðunarvextir: [Tilgreinið vexti á millibankamarkaði/Tilgreinið vexti Seðlabanka Íslands] til [tilgreinið tímalengd] að [viðbættu/fráðregnu []% [álagi/frádragi]]
(SOFR, EURIBOR, REIBOR, Vextir á sjö daga bundnum innlánum, Vextir á sjö daga veðlánum, FLV eða annað, ef annað á við skal bæta við viðbótarupplýsingum.)
- Ákvörðunardagur: []
- Upplýsingasíða í upplýsingakerfi: []
(Tilgreinið)
- v. Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- Auðkenni skuldabréfaflokks: []
- Nafn og land skipulegs markaðar þar sem skuldabréfaflokkur er skráður: []
- Viðmiðunarvextir: [Ávöxtunarkrafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki sem miðað er við] að [viðbættu/fráðregnu []% [álagi/frádragi]]
- Vaxtaákvörðunardagur: []
- vi. Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið)
- vii. Ávöxtun til lokagjalddaga: [+/-] [] prósent á ári
- viii. Dagaregla: []
- ix. Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið)

- | | | |
|-----|--|-------------------------|
| x. | Geta viðmiðunarvextir farið niður fyrir núll: | [Á ekki við/Já/Nei] |
| xi. | Aðrir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl með breytilega vexti: | [Á ekki við/tilgreinið] |

23.a Álag á vexti: [Á ekki við/tilgreinið]

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

- | | |
|--|---|
| 24. Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda): | [Á við/Á ekki við]
<i>(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)</i> |
| – Lágmarksfjárhæð sem heimilt er að umframgreiða í hvert sinn: | [Tilgreinið lágmarksfjárhæð/Á ekki við] |
| – Uppgreiðsla/umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: | [Tilgreinið öll heimil tímabil eða dagsetningar] |
| – Uppgreiðslugjald/umframgreiðslugjald: | []% af [fjárhæð sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta/annað (tilgreinið nánar)] |
| – Tilkynning til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda | [Tilgreinið þann tímafrest sem útgefandi hefur til að tilkynna umboðsmanni kröfuhafa/Á ekki við] |

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

- | | |
|---|---|
| 25. Veðtryggð skuldaskjöl: | [Á við/Á ekki við]
<i>(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)</i> |
| i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu: | [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 16 (Almenna tryggingafyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin]] |
| ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi: | [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 17 (Sértækt tryggingafyrirkomulag) gilda um skuldaskjölin]] |
| iii. Veðgæsluaðili: | [[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður veðgæsluaðili vegna skuldaskjalanna]] |

26. Óveðtryggð skuldaskjöl: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 18 (Óveðtryggð skuldaskjöl) gilda um skuldaskjölin]]

ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖL

27. Upplýsingakvaðir: [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: [Á ekki við/[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: [Setjið inn viðeigandi stafliði í skilmála 9.1 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: [Á ekki við/[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: [Setjið inn viðeigandi stafliði í skilmála 9.2 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
28. Almennar kvaðir: [Á ekki við/[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: [Setjið inn viðeigandi stafliði í skilmála 10 og ef aðrar almennar kvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
29. Fjárhagslegar kvaðir: [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Lánaþekja: [Á ekki við/[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]/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum ekki vera hærri en []%]]
- ii. Eiginfjárlutfall [Á ekki við/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu]/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal ávallt vera að lágmarki []%].
- iii. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: [Tilgreinið prófunardaga] þar sem fyrsti prófunardagur er [Tilgreinið fyrsta prófunardag]
30. Sérstakar kvaðir [Á við/Á ekki við]

(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)

- i. Tegund veðsettra fasteigna: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal tegund veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal []% veðsettra fasteigna vera bundið í íbúðarhúsnæði]
- ii. Staðsetning veðsettra fasteigna Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal staðsetning veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal að lágmarki []% veðsettra fasteigna vera staðsett á höfuðborgarsvæðinu, og að lágmarki []% veðsettra fasteigna skal staðsett innan póstnúmera 101-108]
- iii. Prófunardagur Prófunardagar sérstakra kvaða eru: [Tilgreinið prófunardaga] þar sem fyrsti prófunardagur er [Tilgreinið fyrsta prófunardag]
31. Vanefndartilvik: [[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 14 (Vanefndartilvik): [Setjið inn viðeigandi staflaði í skilmála 14]]/[Aðlagið og tilgreinið ef önnur vanefndartilvik]]
32. Gjaldfelling: [Ef ekki er bætt úr vanefnd innan [] viðskiptadaga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan [] viðskiptadaga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjöldin]/[aðlagið og tilgreinið ef aðrar heimildir eru til gjaldfellingar)]
33. Umboðsmaður kröfuhafa: [[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna]/[Á ekki við]
34. Staðfestingaraðili: [[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna]/[Á ekki við]
35. Önnur ákvæði: [Á ekki við/tilgreinið]
- (Þegar bætt er við öðrum ákvæðum skal meta hvort slíkar upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129.)*
36. Útreikningsaðili: [Útgefandi/[Tilgreinið annan, Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er útreikningsaðili skuldaskjalanna
37. Ráðgjafi í tengslum við útgáfu: [Á ekki við/ Lögformlegt heiti ráðgjafa og hlutverk]

ÁBYRGÐ

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda. *[[Viðeigandi upplýsingar frá þriðja aðila]* er fengnar frá *[tilgreinið heimild]*. Útgefandi staðfestir að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðili hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.]

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af:

Samkvæmt heimild

Hluti B – Aðrar upplýsingar

1. SKRÁNING

- i. Skráning: [Nasdaq Iceland/annað (*tilgreinið*)/engin]
- ii. Taka til viðskipta: [Sótt verður um að [skuldabréfin/víxlarnir] verði [tekin/teknir] til viðskipta á [Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf./annað (*tilgreinið*)]/[Á ekki við.]
- iii. Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi: [[*Nafn*, / [*LEI kóði* []] /, *skráð aðsetur*, *samskiptaupplýsingar*, hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta]/[Á ekki við]
- iv. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur: [Á ekki við/*dagsetning*/Ekki vitað við dagsetningu endanlegra skilmála þessa]

2. LÁNSHÆFISMAT

[Á ekki við/Lánshæfi [skuldabréfanna/víxlanna] sem gefin verða út hefur verið metið af [nafn matsfyrirtækis.] Lánshæfiseinkunn þeirra er [*Tilgreinið einkunn og skýringu á henni*].]

(Ath. *tilgreina skal lánshæfiseinkunn og stutta skýringu á merkingu lánshæfiseinkunn. Lánshæfismatið skal endurspegla mat á þeirri tegund skuldabréfa/víxla sem almennt eru gefin út innan útgáfurammans eða þar sem ákveðin útgáfa hefur verið metin sérstaklega, það mat*)

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

[Að undanskilinni þóknun greiddri til [umsjónaraðila/söluaðila/ráðgjafa], er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] eigi hagsmuni sem skipta máli varðandi útgáfu þeirra. – *Aðlagið með viðeigandi hætti ef um hagsmuni er að ræða og upplýsið um hlutaðeigandi aðila og viðkomandi hagsmuni. Sé getið ráðgjafa skal tilgreina hvert hlutverk þeirra hefur verið.*]

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

- i. Ráðstöfun söluandvirðis: [Almenn fjármögnun útgefanda/*tilgreinið annað*]
- ii. Áætlað nettó söluandvirði: []
- iii. Áætlaður heildarkostnaður: []

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

Vísbending um ávöxtun: [Á ekki við/*tilgreinið*]

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

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

[Á ekki við/Upplýsingar um þróun [REIBOR/annað] vaxta má nálgast á [tilvísun í vefsíðu].]

7. VÍSITÖLUPRÓUN (*Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl*)

[Á ekki við/Upplýsið um hvar hægt er að nálgast upplýsingar um visitölu í fortíð og framtíð.]

8. AUÐKENNI

- | | |
|-----------------|--------------|
| i. Auðkenni: | [] |
| ii. ISIN númer: | [] |
| iii. CIF númer: | [tilgreinið] |
| iv. FISN númer: | [tilgreinið] |

9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU

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

10. HÆFI HJÁ SEÐLABANKA EVRÓPU

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

[Já/Nei]

(Athugið að með því að merkja við „já“ merkir einungis að ætlunin við útgáfu sé að varsla skuldaskjölin hjá alþjóðlegri miðlægi verðbréfamiðstöð (e. International Central Securities Depository (ICSDs)) sem sameiginlegum vörsluaðila og þýðir ekki endilega að skuldaskjölin uppfylli skilyrðin sem hæfveð samkvæmt Eurosystem lánakerfinu (e. Eurosystem eligibility / eligible as collateral for Eurosystem credit operations) annað hvort við útgáfu eða síðar á líftíma skuldaskjalanna. Slík viðurkenning fer eftir því hvort Seðlabanki Evrópu samþykkir að veðhæfisskilyrðum Eurosystem kerfisins (e. Eurosystem eligibility criteria) séu fullnæg

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

[[Upplýsingar sem aflað hefur verið frá þriðja aðila og
heimildir] / [Á ekki við.]]

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:

MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Um grunnlýsinguna:

Grunnlýsingin er gerð í tengslum við útgáfuramma útgefanda til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að verða gefin út á grundvelli útgáfurammans og kunna að verða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, eins og hann er skilgreindur í lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir „**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“). Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út innan útgáfurammans.

Grunnlýsingin er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129, og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf samkvæmt 7. viðauka (Útgefandalýsing fyrir heildsöluverðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd), 15. viðauka (Verðbréfalýsing fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd), og 28. viðauka (Listi yfir viðbótarupplýsingar í endanlegum skilmálum), framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglugerð nr. 274/2020.

Grunnlýsingin er einnig útbúin í samræmi við ákvæði framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) frá 14. mars 2019, um viðbætur við reglugerð (ESB) 2017/1129 að því er varðar tæknilega eftirlitsstaðla um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar á verðbréfum, viðauka við lýsingu og tilkynningagáttina („**reglugerð (ESB) 2019/979**“), eftir því sem við á, og með hliðsjón af „Reglum fyrir útgefendur skuldabréfa“ sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland hf. hinn 1. janúar 2025 (hér eftir „**reglur Nasdaq Iceland**“).

Við útgáfu grunnlýsingar eru ákveðnir skilmálar skuldaskjala ekki þekktir, s.s. upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð, tryggingafyrirkomulag og aðrir skilmálar. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.al.is/company/investors/bond-issuance/> og á vef Fjármálaeftirlitsins fyrir útgáfu, ef sótt verður um töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands sem telst lögbært yfirvald í skilningi ákvæða ESB reglugerðar 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsingu þessa dagsetta 18. nóvember 2025. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu þessari sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum skuldaskjalanna sem lýsingin varðar. Fjárfestar skulu ávallt leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldskjölum byggt á eigin mati á endanlegum skilmálum skuldaskjalanna og grunnlýsingu þessari.

Viðaukar við grunnlýsingu

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann og viðkomandi skuldaskjöl. Upplýsingar í grunnlýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skuldaskjöl eru tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar sem veittar eru í grunnlýsingunni og geta haft veruleg áhrif á mat á skuldaskjölum, eða útgefanda mun útgefandi gefa út og birta viðauka við grunnlýsinguna eftir útgáfu hennar, í samræmi við ákvæði 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Útgefandi þarf einnig að gefa út viðauka ef hann gefur út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í

grunnlýsingu þessari. Í viðaukanum skulu koma fram skilmálar og skilyrði slíkra skuldaskjala. Allar yfirlýsingar og upplýsingar sem koma fram í slíkum viðaukum eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyta og/eða koma í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni. Viðauki skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu og birtur á sama hátt og grunnlýsingin.

Skráning á skipulegan markað

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sótt verður um að tekin verði til viðskipta á skipulegum markaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerninga og sölu skuldaskjala í lokuðu útboði til fjárfesta. Taka skuldaskjala til viðskipta á skipulegum markaði og sala þeirra í lokuðu útboði til fjárfesta fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, samanber lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, reglugerð (ESB) 2017/1129 og með hliðsjón af reglum Nasdaq Iceland. Upplýsingagjöf í grunnlýsingunni fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt 7. viðauka „Útgefandalýsing fyrir heildsöluverðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd“, 15. viðauka „Verðbréfalýsing fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd“, og 28. viðauka „Listi yfir viðbótarupplýsingar í endanlegum skilmálum“ samkvæmt reglugerð (ESB) 2019/980. Sjá nánar kafla „Um grunnlýsinguna“. Útgefanda ber að fylgja fyrrgreindum reglum og reglugerðum ef skuldaskjöl útgefin af honum eru skráð á Nasdaq Iceland. Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala innan útgáfuramman sem ekki verður sótt um að teknir verða til viðskipta á skipulegum markaði.

Upplýsingaskylda, aðgengi og gildistími grunnlýsingarinnar

Grunnlýsing útgefanda er gefin út á íslensku sem eitt skjal og gildir í allt að 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Gildistími grunnlýsingar hefur þó engin áhrif á þau skuldaskjöl sem gefin hafa verið út á grundvelli grunnlýsingarinnar fram til þess tíma.

Aðgengi að grunnlýsingu þessari verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda: <http://www.al.is/company/investors/bond-issuance>. Fjárfestar geta óskað eftir eintaki af grunnlýsingu á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu félagsins að Sundagörðum 8, 104 Reykjavík.

Takmörkun á dreifingu grunnlýsingar

Grunnlýsinguna eða öðrum skjölum sem tilheyrja grunnlýsingunni skal hvorki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa þar sem dreifing og birting myndi krefjast viðbótarskráningarferils eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi er ekki skaðabótaskyldur vegna dreifingar til þriðja aðila á grunnlýsingunni.

Lýsing á útgáfurammanum

Alma íbúðafélag mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, dagsettri 18. nóvember 2025, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfuramman geta verið víxlar eða skuldabréf og verða þau gefin út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamistöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala.

Í endanlegum skilmálum skuldaskjala verða birtar upplýsingar sem ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar s.s upplýsingar um auðkenni flokks skuldaskjala, nafnverð, útgáfuverð, vexti (ef við á), útgáfudag og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar þeirra skuldaskjala, sem gefa má út samkvæmt útgáfurammanum, eru tilgreindir í kaflanum „*Skilmálar skuldaskjala*“. Á meðan grunnlýsingin er í gildi kann útgefandi að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala

sem gefnir eru út innan útgáfurammans verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur markaður í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Útgefandi getur einnig gefið út flokk skuldaskjala innan útgáfurammans sem ekki á að taka til viðskipta á skipulegum markaði.

Heimild til útgáfu og stærð útgáfurammans

Stjórn Ölmú íbúðafélags veitti á fundi sínum 6. desember 2017 heimild til útgáfu skuldaskjala innan útgáfuramma þess fyrir allt að 30.000.000.000 króna.

Á stjórnarfundum Ölmú íbúðafélags hinn 22. ágúst 2022 var samþykkt að hækka heimild til útgáfu skuldaskjala innan útgáfurammans úr allt að 30.000.000.000 króna í allt að 50.000.000.000 króna.

Samanlagt nafnverð útgefinna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 50.000.000.000 krónur eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, eða þá mögulegu stækkun á útgáfurammanum sem er háð heimild stjórnar Ölmú íbúðafélags.

Sú aðferðarfræði sem stuðst er við í útreikningi á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala sem kunna að vera gefin út í annarri mynt en íslenskum krónum er eftirfarandi:

Fjárhæð skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum er ákveðin af útgefanda, annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu slíks flokks skuldaskjala eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi, á grundvelli tilboðs frá banka að vali útgefanda, á gjaldeyrismarkaði á Íslandi, á stundargengi sölu á íslenskri krónu á móti kaupum á þeirri mynt sem viðkomandi skuldaskjal er gefið út í, á fyrrgreindum útreikningsdegi.

Framkvæmd útgáfu

Útgefandi mun ákveða skilmála hvernar útgáfu í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í kaflanum „*Skilmálar skuldaskjala*“. Form endanlegra skilmála er að finna í kaflanum „*Viðeigandi endanlegir skilmálar*“. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala fullkláraðir og birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.al.is/company/investors/bond-issuance> fyrir útgáfu. Ef sótt verður um töku skuldaskjala til viðskipta á skipulegum markaði verða endanlegir skilmálar jafnframt birtir hjá Fjármálaeftirlitinu og til upplýsinga í fréttakerfi Nasdaq Iceland, eftir því sem við á.

Verði umsókn um töku til viðskipta samþykkt af Nasdaq Iceland mun Nasdaq Iceland tilkynna fyrsta viðskiptadag með skuldaskjöl með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að gefa út skuldaskjöl og að fá skuldaskjöl tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland. Söluþóknun vegna sölu á skuldaskjöllum til endanlegra fjárfesta er ákveðin sem hlutfall af söluverði skuldaskjala. Útgefandi greiðir Fjármálaeftirlitinu fyrir yfirferð og staðfestingu á grunnlýsingu í upphafi. Útgefandi greiðir einnig árlegt gjald til þeirra verðbréfamiðstöðvar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala. Gjaldið er reiknað sem hlutfall af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni. Enn fremur greiðir útgefandi fyrir að skuldaskjöl séu tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland, ásamt árlegu föstu og árlegu markaðstengdu gjaldi, sem er hlutfall af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni.

Eftirfarandi skuldabréfaflokkar falla undir útgáfuramman, en skuldaskjöl samkvæmt flokkunum hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Skuldabréfaflokkur	Upphaflegur útgáfudagur	Lokagjalddagi	Fjöldi útgáfa	Uppsafnað
AL260148	26. janúar 2018	26. janúar 2048	5	10.800.000.000
AL260128	26. janúar 2021	26. janúar 2028	2	5.920.000.000
AL220535	22. maí 2025	22. maí 2035	1	1.000.000.000
AL101227	14. október 2021	10. desember 2027	4	4.800.000.000
AL280629	30. júní 2022	28. júní 2029	2	4.020.000.000
AL210926	20. september 2023	21. september 2026	2	3.100.000.000
AL101028	10. október 2025	10. október 2028	1	1.300.000.000

Eftirfarandi víxlaflokkar falla undir útgáfurammann, en skuldaskjöl samkvæmt flokkunum hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Útgefnir víxlar	Upphaflegur útgáfudagur	Lokagjalddagi	Fjöldi útgáfa	Uppsafnað nafnverð
AL25 1215	15. júní 2025	15. desember 2025	2	1.580.000.000
AL26 0315	15. september 2025	15. mars 2026	1	640.000.000

Skjöl felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í grunnlýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni:

- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda fyrir fjárhagsárið 2024 sem lauk 31. desember 2024, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: https://www.al.is/documents/361/%C3%81rsreikningur_Alma_%C3%ADb%C3%BA%C3%B0af%C3%A9lag_hf._Samst%C3%A6%C3%B0a_31.12.2024.pdf
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda fyrir fjárhagsárið 2023 sem lauk 31. desember 2023, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: <https://d3hs2urr9tz9d0.cloudfront.net/documents/arsreikningur-alma-ibuoafelag-hf-samstoa-31-12-2023.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2025, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: https://www.al.is/documents/438/Alma_ibuoafelag_hf._Samsta_arshlutareikningur_6M_2025.pdf
- Kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2024, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: https://d3hs2urr9tz9d0.cloudfront.net/documents/%C3%81rshlutareikningur_30.06.2024.pdf
- Kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2023, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: https://d3hs2urr9tz9d0.cloudfront.net/documents/Alma_%C3%ADb%C3%BA%C3%B0af%C3%A9lag_hf._Samst%C3%A6%C3%B0a_%C3%A1rshlutareikningur_30.6.2023.pdf

Skjöl til sýnis

Í tólf mánuði eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefandans <http://www.al.is/company/investors/> og á skráðri skrifstofu útgefandans að Sundagörðum 8, 104 Reykjavík:

- Samþykktir Ölmú íbúðafélags hf., dagsettar 21. ágúst 2025.
- Kannaður árshlutareikningur Ölmú íbúðafélag fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2025.
- Endurskoðaður ársreikningur Ölmú íbúðafélags 2024.
- Kannaður árshlutareikningur Ölmú íbúðafélag fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2024.
- Endurskoðaður ársreikningur Ölmú íbúðafélags 2023.
- Kannaður árshlutareikningur Ölmú íbúðafélags fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2023.
- Allir endanlegir skilmálar vegna útgáfu skuldaskjala innan útgáfurammans.
- Allar útgáfulýsingar vegna útgáfu skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans, ásamt viðaukum við þær eftir því sem við á.
- Veðhafasamkomulag vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dags. 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Tryggingarbréf vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Umboðssamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins dagsettur 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsettur 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Veðsamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsettur 6. desember 2017, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila, vegna staðfestingar á fjárhagslegum skilmálum.
- Fréttatilkynningar birtar í fréttaveitu kauphallar.

Ef gerð verða tryggingarbréf, veðsamningur og veðhafasamkomulag vegna sértæks tryggingafyrirkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan, það sama á við samninga við staðfestingaraðila og umboðssamninga vegna sértæks tryggingafyrirkomulags og útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala innan útgáfurammans.

Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, annað en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum. Grunnvísitölugildi Hagstofu Íslands felur í sér upplýsingar sem útgefandi hefur aflað frá þriðja aðila. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt að staðreyna, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd þess, sem útgefanda að samkvæmt okkar bestu vitund séu upplýsingar sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 18. nóvember 2025,

Fyrir hönd Ölmú íbúðafélags hf.

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Ingólfur Árni Gunnarsson, framkvæmdastjóri

Álit löggiltra endurskoðenda

KPMG ehf. kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, kannaði samstæðuárshlutareikning fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2023, endurskoðaði samstæðureikning útgefanda fyrir árið 2023 og kannaði samstæðuárshlutareikning fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2024. Þá endurskoðaði KPMG ehf. samstæðureikning fyrir árið 2024 og kannaði samstæðuárshlutareikning fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2025. Könnunin var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Hlynur Sigurðsson endurskoðandi var ábyrgur fyrir endurskoðun vegna ársins 2023 en Hrafnhildur Helgadóttir endurskoðandi eftir þann tíma. Þau eru bæði endurskoðendur hjá KPMG og aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Sjá nánari umfjöllun um breytingar á endurskoðendum félagsins í kafla „Endurskoðendur“.

Við könnun KPMG ehf. á samstæðuárshlutareikningi útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025, var það álit KPMG ehf. að ekkert hafi komið fram sem bendir til annars en að samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Við könnun KPMG ehf. á samstæðuárshlutareikningi útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2024, var það álit KPMG ehf. að ekkert hafi komið fram sem bendir til annars en að samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Við könnun KPMG ehf. á samstæðuárshlutareikningi útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023, var það álit KPMG ehf. að ekkert hafi komið fram sem bendir til annars en að samandreginn árshlutareikningur samstæðunnar sé í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

Við áritun á samstæðureikning útgefanda fyrir árið 2024 var það álit KPMG ehf. að ársreikningurinn gæfi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2024 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Við áritun á samstæðureikning útgefanda fyrir árið 2023 var það álit KPMG ehf. að ársreikningurinn gæfi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. desember 2023 og afkomu samstæðunnar og breytingu á handbæru fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Skilgreiningar

Í grunnlýsingu þessari vísa hugtökin;

„Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður“ til Almenna leigufélagsins eignarhaldsjóðs, kt. 520914-9510, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,“

„alþjóðlegir reikningsskilastaðlar“ og „IFRS“ til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002,

„Brimgarðar“ til Brimgarða ehf., kt. 591103-2610, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, Íslandi,

„Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 541298-3209, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi,

“grunnlýsing” til grunnlýsingar útgefanda dagsett 18. nóvember 2025,

„hlutafélagalög eða lög um hlutafélög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995,

„Langisjór“ til Langasjávar ehf., kt. 691205-2070, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, Íslandi,

“lög um einkahlutafélög” til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994,

„lög um markaði fyrir fjármálagerninga“, til laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021,

„lög um lýsingar“ til laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020,

„lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga“ til laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafrænna eignaskráninga fjármálagerninga nr. 7/2020

„Nasdaq verðbréfamiðstöð“ til Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„reglur Nasdaq Iceland“ til reglna fyrir útgefendur skuldabréfa Nasdaq Iceland hf., útgefnar 1. janúar 2024,

“samkeppnislög” til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021,

„U26“ til U26 ehf., kt. 650117-1150, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, Íslandi,

„útgáfurammi“ vísar til útgáfuramma útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsettri 18. nóvember 2025 og viðaukum sem kunna að vera gefnir út og uppfærslum á henni,

„Vörslureikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð,

„14 júní“ til 14. júní ehf., kt. 600605-0700, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík, Íslandi,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
ESB	Evrópusambandið
gr.	grein
hf.	hlutafélag
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
slhf.	samlagshlutafélag
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands
WACC	Veginn fjármagnskostnaður (<i>e. Weighted Average Cost of Capital</i>)

UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

Alma íbúðafélag hf. (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) á, leigir út og annast rekstur á íbúðar- og atvinnuhúsnæði, ásamt því að bjóða stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða. Alma hefur hug á því að útvíkka starfsemi félagsins í tengslum við nýbyggingarverkefni og hyggst félagið einnig koma í auknum mæli að fjárfestingum í þróunar- og byggingarverkefnum.

Tilgangur félagsins skv. 2. grein samþykktá þess er fjárfestingarstarfsemi þ.á m. kaup og sala fasteigna, eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfesting í verðbréfum og öðrum fjármálagerningum, leigumiðlun, lánveitingar, lántökur og skyld starfsemi.

Heildarfjöldi fasteigna í eignasafni samstæðunnar þann 30. júní 2025 var 1.039, þar af eru 1.003 íbúðarhúsnæði og 36 atvinnuhúsnæði. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins er 151.472 fermetrar, þar af er íbúðarhúsnæði samtals 86.222 fermetrar og atvinnuhúsnæði 65.250 fermetrar. Skipting fasteignasafnsins eftir fasteignamati er þannig að þann 30. júní 2025 voru um 72,5% tekjuberandi eigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu (Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Mosfellsbær og Hafnarfjörður), 12,8% voru á Suðurnesjum og 14,7% annars staðar á landinu. Fjöldi langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis þann 30. júní 2025 voru 885 og um 89% leigjanlegra íbúða í langtímaleigu voru í útleigu 30. júní 2025. Félagið rekur samtals 102 leigugeiningar í skammtímaleigu í gegnum dótturfélagið Ylma ehf. Starfsemin fer fram í miðbæ Reykjavíkur, í póstnúmerum 101 og 105. Þá leigir félagið atvinnuhúsnæði til tengdra aðila sem starfa einkum við framleiðslu og dreifingu matvæla. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „Upplýsingar um útgefandann - Fasteignasafnið.“

Þann 30. júní 2025 var stærsti hluti verðbréfaeignar samstæðunnar í íslenskum fasteignafélögunum sem skráð eru á skipulegan markað, nánar tiltekið Eik fasteignafélagi hf., Reitum fasteignafélagi hf., og Heimum fasteignafélagi hf. Sjá nánari umfjöllun í könnuðum árshlutareikningi fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025, sem felldur er inn með tilvísun í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun.“

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil útgefanda voru birt, þann 18. febrúar 2025.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2025.

Útgefandinn

Lögformlegt heiti	Alma íbúðafélag hf.
Viðskiptaheiti	Alma
Kennitala	611013-0350
Stofndagur	3. október 2013
Land	Ísland
Lögheimili	Sundagörðum 8, 104 Reykjavík
Lögform	Hlutafélag
Heimasíða	al.is ³
Símanúmer	519 6450
LEI auðkenni	25490082EV52LTDCT350
Heildarfjöldi hluta	1.295.387.977

³ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

Ágrip af sögu

Alma var stofnað í október árið 2013, undir nafninu LL07 ehf., sem síðar varð Leigufélag Íslands ehf. Á árinu 2014 var nafninu breytt í Almenna leigufélagið ehf. Í nóvember 2020 var nafni félagsins breytt í Alma íbúðafélag hf. og félagaformi breytt í hlutafélag. Stofnandi Ölmur er Novus fasteignafélag slhf., kt. 650613-1200, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, (heitir nú Upphaf fasteignafélag slhf.), sem er í eigu fagfjárfestasjóðsins GAMMA: Novus, kt. 600213-9970, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Alma er í eigu einkahlutafélagsins Langasjávar ehf., 691205-2070, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík og einkahlutafélagsins Ölmur langtímaleigu ehf., kt. 500604-2120, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík. Alma fasteignir ehf. á einn hlut í félaginu, en Langisjór ehf. á alla aðra hluti.

Upphaflega fólst starfsemi Ölmur aðallega í leigumiðlun, leigu- og eignaumsýslu. Félagið stækkaði hratt fyrstu ár starfseminnar með kaupum á fasteignum og fasteignafélögum. Þann 12. desember 2016 keypti Alma eignarhlut í níu félögum. Félögin voru Alma C ehf. (áður Centrum fjárfestingar slhf. og C1 ehf.), Alma E ehf. (áður Eclipse fjárfestingar slhf. og E1 ehf.), Alma K ehf. (áður Leigufélagið Klettur ehf.), Alma RED hf. (áður RED I hf.), Alma S21 ehf. (áður LL05 ehf.), Alma S23 ehf. (áður LL03 ehf.), Alma SKB ehf. (áður SKB ehf.). Við kaupin á félögunum eignaðist Alma 871 fasteign.

Á fyrsta ársfjórðungi 2017 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaup Ölmur á Ölmur BK ehf. (áður BK eignum ehf.). Með þessum kaupum bættust 360 fasteignir við fasteignasafn félagsins. Félagið vannur stöðugt að því að bæta eignasafn sitt með því að selja eignir sem henta síður til útleigu og bæta ákjósanlegum eignum við.

Í júní 2018 gengu í gegn kaup Ölmur á Ylmur ehf. (áður Reykjavík Apartments ehf.) og Ölmur 101 ehf. (áður X459 ehf.). Samhliða því keypti félagið 50% hlut í félaginu L56 ehf. og í október 2019 eignaðist félagið allan eignarhlut í L56 ehf.

Í apríl 2021 keypti Langisjór ehf. alla hluti fjárfestingarsjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóð í Ölmur og fer því með yfir 99,9% eignarhlut í félaginu. Í kjölfarið keypti Alma allt hlutfé í Brimgörðum ehf., og 14 júní ehf. af Langasjó ehf.

Í byrjun júlí 2021 undirritaði Alma kaupsamning á öllu hlutfé í U26 ehf. Í mars 2022 eignaðist Alma allt hlutfé í U26 ehf. á grundvelli kaupsamnings frá því í júlí 2021 en félagið er eigandi að íbúðum í Urriðaholtsstræti 26.

Í júlí 2021 undirritaði félagið kauptilboð í 81 íbúð að Elliðabraut 4-10 en fasteignirnar voru afhentar í fjórum áföngum frá október 2021 til mars 2022.

Í byrjun september 2021 undirritaði Alma kaupsamning á öllu hlutfé í Höfuðborgin okkar ehf., sem á 6 íbúðir í Hátúni í Reykjavík. Íbúðirnar eru allar í útleigu.

Í júlí 2022 skrifaði félagið undir kaupsamning um kaup á 13 íbúðum á Selfossi. Allar íbúðirnar eru í útleigu.

Í lok árs 2022 keypti Alma allt hlutfé K-102 ehf. af Langasjó ehf., en K-102 ehf. var eigandi atvinnuhúsnæðis sem systurfélag Ölmur leigir í tengslum við framleiðslu og dreifingu matvæla. K-102 var sameinað móðurfélaginu árið 2025.

Í upphafi árs 2023 undirritaði Alma kaupsamning um 63 íbúðir við Laugaveg 168-174a á svokölluðum Heklureit í Reykjavík. Framkvæmdafélagið Laugavegur ehf. er seljandi að íbúðunum. Íbúðirnar verða afhentar í tveimur áföngum í lok árs 2025 og í upphafi árs 2026.

Mikilvægir atburðir og þróun á rekstri félagsins á árinu 2025

Rekstur Ölmú íbúðafélags hefur gengið vel það sem af er ári 2025. Félagið býr yfir sterkri lausafjárstöðu, traustum hópi viðskiptavina og stöðugri eftirspurn eftir þjónustu. Alma hefur haldið áfram á þeirri vegverð að selja stakar og óhagkvæmar leigueiningar sem falla ekki að fjárfestingarstefnu félagsins. Á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025 voru 25 íbúðir seldar og 1 íbúð keypt. Félagið gerði árið 2023 kaupsamning um 63 nýjar íbúðir á Heklureit og er gert ráð fyrir að fyrstu 19 íbúðirnar verði afhentar félaginu undir lok árs 2025 og er vonast til að þær komist í útleigu árinu. Þá er gert ráð fyrir að 44 íbúðir verði afhentar á fyrri hluta árs 2026. Eignirnar eru í samræmi við stefnu félagsins um vandaðar og vel staðsettar íbúðir sem eru nálægt almenningssamgöngum og helstu þjónustu í nærumhverfinu.

Vinna stendur yfir við að fækka félögum innan samstæðu Ölmú íbúðafélags hf. með samrunum og sölu óvirkra félaga í því skyni að einfalda rekstur og skerpa á áherslum. Í byrjun októbermánaðar gekk í gegn samruni móðurfélagsins Ölmú íbúðafélags hf. og dótturfélagsins K-102 ehf. Auk þess gekk í gegn samruni Ölmú hótélíbúða ehf. við systurfélögin Ölmú langtímaleigu ehf., Höfuðborgarinnar okkar ehf. og U26 ehf. Var nafni Ölmú hótélíbúða ehf. jafnframt breytt í Alma fasteignir ehf. Við þessa samruna fækkaði dótturfélögum í samstæðunni úr 12 í 8. Áætlað er að ferlinu ljúki á næstu mánuðum og er stefnt að því að dótturfélög í samstæðunni verði sex að loknum skipulagsbreytingum.

Undanfarna mánuði hefur Alma lagt áherslu á að einfalda reksturinn, auka hagkvæmni og byggja upp trausta stöðu til framtíðar. Samhliða þessu hafa stjórnendur sett sjálfbærni í forgang, bæði til að mæta væntingum leigjenda og fjárfesta og til að styrkja félagið til lengri tíma.

Árið 2024 gerði Langisjór ehf., móðurfélag Ölmú íbúðafélags, yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. samkvæmt lögum nr. 108/2007 um yfirtökur og lauk því ferli 18. október 2024. Á meðal samstarfsaðila var Brimgarðar, dótturfélag Ölmú íbúðafélags og er eignarhlutur samstæðu Ölmú í Eik nú færður með hlutdeildaraðferð frá þeim tíma sem samstæðan eignaðist 20% hlutafjár í Eik. Bókfært verðmæti hlutar samstæðunnar í Eik nam í lok fyrri hluta árs 10.857 millj. kr.

Skipulag samstæðunnar

Með „samstæðu“ í grunnlýsingu þessari er átt við Ölmú íbúðafélag hf. og dótturfélög (saman nefnd „samstæðan“, „samstæða Ölmú íbúðafélags“, „félagið“, eða „útgefandi“.

Langisjór ehf. fer með rúmlega 99,9% eignarhlut í útgefanda. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja í framleiðslu og dreifingu á matvælum, t.a.m. Freyju ehf., kt. 701280-0169, Matfugls ehf., kt. 471103-2330, Mötu hf., kt. 620597-3099, Salathússins ehf., kt. 480491-1229 og Síldar og fisks ehf., kt. 590298-2399. Langisjór er jafnframt móðurfélag nokkura fyrirtækja í fasteigna- og byggingariðnaði, t.a.m., BF HB10 ehf., kt. 630523-2220, Fjallasólar ehf., kt. 630614-1120, Hafnarsmíði ehf., kt. 6401190200, Hófsvaðs ehf., kt. 630620-1390 og Ness Þróunarfélags ehf., kt. 450613-1260.

Dótturfélög útgefanda

Dótturfélög útgefanda eru átta talsins við dagsetningu þessarar grunnlýsingar, þar af eru þrjú félög í eigu Brimgarða, eins dótturfélags Ölmú. Dótturfélögin eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er allt eignasafn samstæðunnar. Alma er háð dótturfélögum sínum að því leyti að tekjuberandi eignir eru vistaðar í dótturfélögum og greiðslustreymi tekna er frá dótturfélögum til Ölmú. Alma er ekki háð öðrum aðilum innan samstæðunnar þar sem útgefandi er móðurfélagið og fer með yfirráð allra félaga í samstæðunni á grundvelli hlutafjäreignar. Alma á allt hlutafé í dótturfélögum sínum, eða aukinn meirihluta, sbr. eftirfarandi töflu, og eru þau öll með skráð aðsetur að Sundagörðum 8, 104 Reykjavík. Í stjórn og

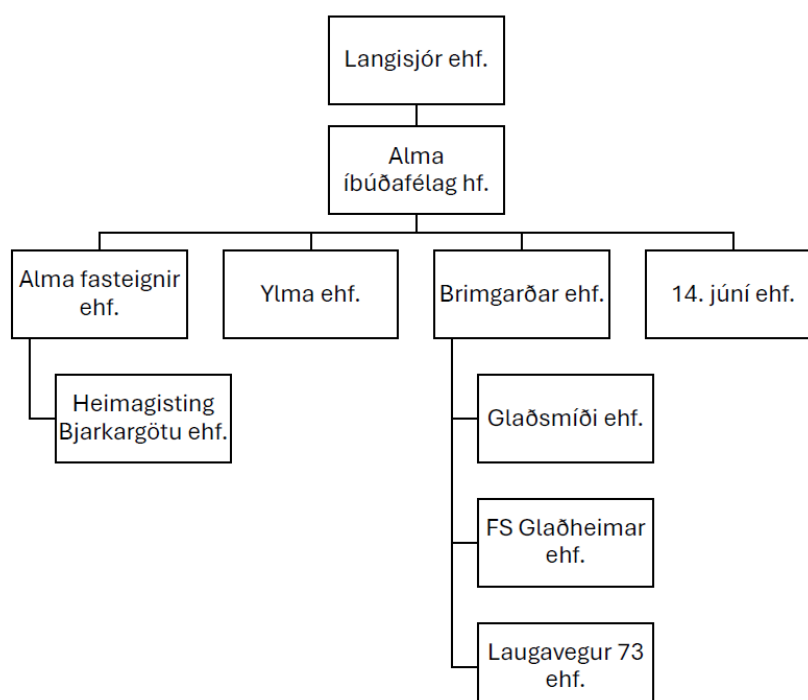
framkvæmdastjórn dótturfélagana situr framkvæmdastjóri Ölmu, en í Brimgörðum, Glaðsmíði ehf., FS Glaðheimum ehf. og 14. júní ehf. sitja aðrar stjórnir.

Nafn	Kennitala	Eigendur
Alma fasteignir ehf. (áður Alma hótélíbúðir ehf.)	430615-0840	Alma á 100%
Ylma ehf.	440515-1930	Alma á 100%
Brimgarðar ehf.	591103-2610	Alma á 100%
FS Glaðheimar ehf.	580615-0820	Brimgarðar eiga 71,5%
Glaðsmíði ehf.	500502-3120	Brimgarðar eiga 91,4%
Laugavegur 73 ehf.	660122-0280	Brimgarðar eiga 100%
14. júní ehf.	600605-0700	Alma á 100%
Heimagisting Bjarkargötu 12 ehf.	680916-1010	Alma fasteignir á 100%

Fasteignir félagsins eru í dótturfélögum, sem útvista umsýslu og stjórnun til móðurfélagsins. Samkvæmt þjónustusamningi á milli Ölmu og dótturfélaga þess, greiða dótturfélögin mánaðarlega fasta umsýslubókun fyrir hverja fasteign. Innifalið í umsýslubókun eru að lágmarki eftirfarandi þættir:

- Þjónusta og samskipti við viðskiptavini
- Reikningagerð.
- Innheimta, þ.e. reikningagerð og sending greiðsluseðla til leigutaka.
- Skjalavinnsla og skjalavarsla.
- Fjárhagsleg umsýsla.
- Viðhald og framkvæmdir sem sinnt er af starfsmönnum Ölmu, umsjón með viðhaldi, framkvæmdum og verkstjórn. Félögin greiða sjálf fyrir aðkeypta vinnu og efni þegar viðhaldi er útvistað.
- Móttaka og afhending íbúða.
- Auglýsingar, mat á umsóknum og útleiga íbúða
- Verðlagning og verðmat íbúða.

Skipurit samstæðu



Lagaumhverfi

Félagið starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Þá ber félaginu að fylgja lögum og reglum sem gilda um eigendur fasteigna og leigusala, þ.m.t. húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, skipulagslög nr. 123/2010 og lög nr. 140/2018 um varnir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Enn fremur gilda um reikningsskil og bókhald félagsins lög nr. 3/2006, um ársreikninga, lög nr. 145/1994 um bókhald og lög nr. 79/2008 um endurskoðendur. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 138/2013 um stimpilgjald, lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald eiga við um hluta af starfsemi félagsins. Í heildina hafa 109 íbúðir gild rekstrarleyfi fyrir gististaði í flokki II⁴, skv. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007. Af þeim íbúðum eru 102 í skammtímaleigu.

Félagið er útgefandi skuldabréfaflokks sem tekinn hefur verið til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og lýtur því jafnframt lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma.

Fjallað er um áhættu tengda lagalegu umhverfi félagsins í kaflanum „Laga- og regluáhætta“.

Starfsemi

Alma er íslenskt fasteigna- og leigufélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á íbúðar- og atvinnuhúsnæði til einstaklinga, fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila, ásamt því að fjárfesta í verðbréfum⁵. Jafnframt býður félagið stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða svo sem við auglýsingar, val á leigutökum, skjalagerð og umsjón með innheimtu og viðhaldi fasteigna. Alma sér um umsýslu fyrir fimm félög utan samstæðunnar. Fjöldi fasteigna sem Alma þjónustar með þessum hætti er um 137 og fjöldi fermetra um 14 þúsund.

Fasteignir félagsins eru ýmist í langtímaleigu eða í skammtímaleigu. Með skammtímaleigu er átt við leigu til skemmri tíma en einn mánuð í senn, og er sú leiga oftast til ferðamanna. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „Upplýsingar um útgefandann – leigutekjur.“

Móðurfélag samstæðunnar sér um daglega stjórnun, samræmingu og umsjón fyrir dótturfélög sín á grundvelli þjónustusamninga og allir starfsmenn félagsins tilheyra móðurfélaginu.

Fjöldi stöðugilda hjá samstæðunni í október 2025 eru 13. Framkvæmdastjóri Ölmú er Ingólfur Árni Gunnarsson og rekstrarstjóri Halldór Örn Jónsson. Aðrir starfsmenn sjá meðal annars um viðhald, útleigu, þjónustu, umsýslu og önnur verkefni.

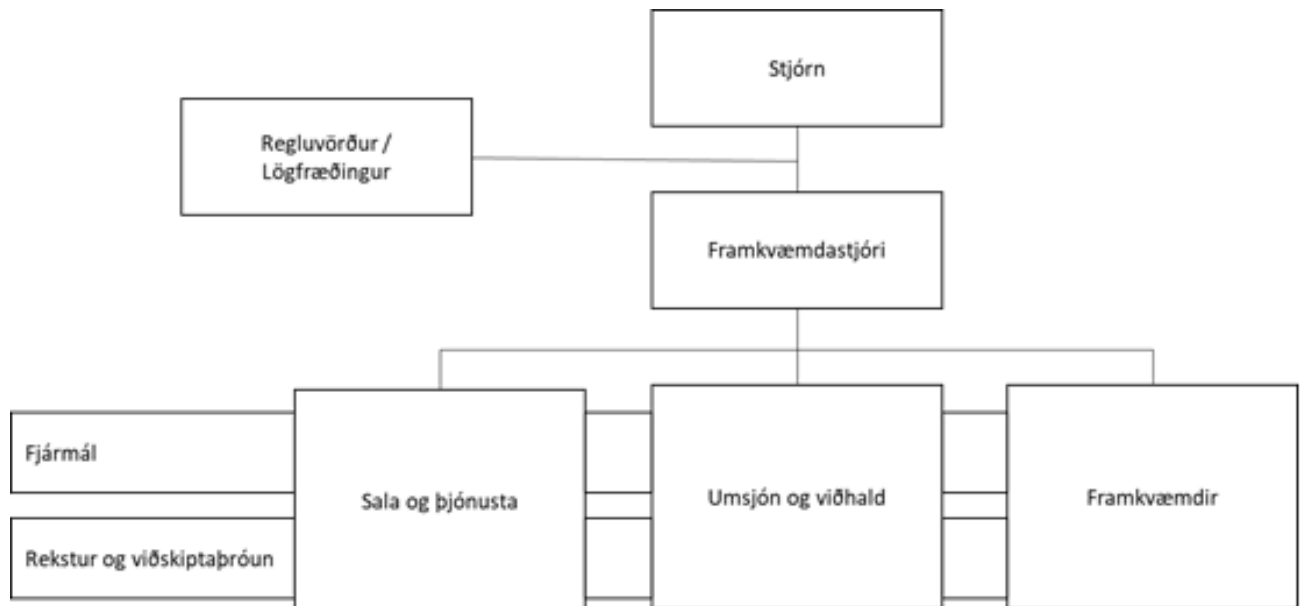
Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á rekstri félagsins og sér til þess að öll svið framfylgi samþykktri stefnu félagsins. Hann ber ábyrgð á upplýsingagjöf og samskiptum við stjórn og aðra hagaðila og kemur fram fyrir hönd félagsins. Framkvæmdastjóri ber jafnframt ábyrgð á fjárfestingum félagsins. Mannauðsmál og samfélagsmál heyra beint undir framkvæmdastjóra.

Auk þeirra verkefna sem falla undir daglegan rekstur, annast móðurfélag samstæðunnar meðal annars útreikninga á innra virði félagsins, mat á virði eigna félagsins og greiningu á fjárfestingartækifærum, en félagið nýtir sér aðkeypta sérfræðiþjónustu eftir því sem þörf er á. Móðurfélagið útbýr jafnframt gögn fyrir

⁴ Flokkur II: Gististaður án veitinga, sbr. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007, sbr. og reglugerð nr. 1227/2016 um veitingastaði gististaði og skemmtanahald.

⁵ Sjá kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“ - kannaður ársreikningur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2024 (skýring nr. 14-15).

stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila svo sem endurskoðendur og lögfræðinga.



Starfsemi Ölmu skiptist í þrjú meginvið

Sölu- og þjónustusvið

Sölu- og þjónustusvið ber ábyrgð á tekjuöflun félagsins, með því að stunda skilvirka útleigu á fasteignum félagsins og sölu á annarri þjónustu eftir því sem við á. Starfsmenn sviðsins sjá um öll verkefni sem snúa að útleigufæri íbúða, frá því að íbúð er auglýst laus til útleigu og þar til leigusamningi lýkur og íbúð er skilað. Þá annast starfsmenn öll samskipti og þjónustu við viðskiptavinum félagsins á hverjum tíma og bera ábyrgð á því að viðhalda góðum viðskiptatengslum. Sölu- og þjónustusvið annast líka umsýslu leiguíbúða fyrir þriðju aðila og ber þá jafnt ábyrgð á samskiptum við eigendur sem og viðskiptavinum. Sviðið annast einnig innheimtu leigutekna í samstarfi við Fjármálasvið. Hólmfríður Sigrún Ármannsdóttir stýrir sölu- og þjónustusviði.

Umsjónar- og viðhaldssvið

Umsjónar- og viðhaldssvið ber ábyrgð á umsjón og eftirliti með fasteignum félagsins, yfirferð og úrvinnslu viðhaldsbeiðna og skipuleggur framkvæmdir í samráði við framkvæmdasvið. Sviðið ber ábyrgð á að skipuleggja þríf og aðra nauðsynlega þjónustu við eignir félagsins svo sem garðumhirðu, snjómokstur og fleira. Sviðið gerir einnig viðhaldsáætlanir fyrir kjarnaegindir félagsins og hefur umsjón með framfylgd þeirra. Ásta B. Andersen Ólafsdóttir stýrir umsjónar- og viðhaldssviði.

Framkvæmdasvið

Framkvæmdasvið ber ábyrgð á öllum samningum við verktaka og birgja vegna efniskaupa og annast bæði gæða- og kostnaðareftirlit. Framkvæmdasvið sinnir viðhaldi á eignum félagsins en til viðbótar koma verktakar að þeirri vinnu. Þá hefur viðhalds- og framkvæmdasvið jafnframt yfirumsjón og eftirlit með fjárfestingum félagsins í byggingarverkefnum. Eyjólfur Edvard Jónsson stýrir framkvæmdasviði.

Fjármálasvið

Fjármálum og fjárreiðum félagsins er útvísað til móðurfélagsins Langasjávar. Þjónustusamningur er í gildi á milli félaganna. Fjármálasvið Langasjávar sinnir því sömu hlutverkum og fjármálasvið Ölmú sinnti, þ.e. ber ábyrgð á fjármálum og fjárreiðum félagsins, m.a. reikningshaldi og uppgjörum, fjárhagsáætlanagerð, fjármögnunarmálum, lausafjárstýringu og fruminnheimtu leigutekna. Auk þess sér sviðið um greiningar gagna og upplýsinga.

Rekstrar- og viðskiptaþróunarsvið

Rekstrar- og viðskiptaþróunarsvið er stoðsvið sem vinnur að stöðugum umbótum innan fyrirtækisins og leitar leiða til þess að bæta reksturinn, með því að tryggja yfirsýn og samþættingu. Sviðið leiðir og ber ábyrgð á þverfaglegum verkefnum auk þess að aðstoða önnur svið við sín verkefni. Sviðið leiðir viðskiptaþróun og leitar leiða til þess að auka tekjur með því að byggja upp nýja tekjustrauma. Undir sviðið falla jafnframt markaðsmál, samskipti og almannatengsl, upplýsingatækni, gæðamál og öryggismál. Verkefnum sviðsins er útvísað til móðurfélagsins Langasjávar.

Lögfræðingur og regluvörður

Lögfræðilegum verkefnum og regluvörslu er útvísað til móðurfélagsins Langasjávar. Lögfræðingur Langasjávar er Alexander Örn Júlíusson lögmaður og er hann jafnframt regluvörður Ölmú. Stjórn félagsins hefur staðfest ráðningu hans frá og með 22. október 2024. Sigurgeir Valsson lögmaður er staðgengill regluvarðar.

Útvistun verkefna

Félagið útvistar daglegum rekstri skammtímaleigunnar á grundvelli samstarfssamnings Ylmu ehf. og Heimaleigu ehf. Sjá nánar umfjöllun „*Upplýsingar um útgefandann og „Leigutekjur“*“. Verkefni sem félagið útvistar að miklu eða öllu leyti eru meðal annars tækniþjónusta og milli- og löginnheimta sem Inkasso ehf. sér um á grundvelli samstarfssamnings við félagið. Auk þess útvistar félagið ýmsum verkefnum sem snúa að þjónustu við eignaumsýslukerfi félagsins, og hönnun auglýsinga- og kynningarefnis. Þá útvistar félagið stærri viðhaldsverkefnum vegna fasteigna félagsins.

Stefna og stefnumótun

Almenn stefnumótun er í höndum stjórnar og framkvæmdastjóra. Stefnur félagsins eru endurskoðaðar að minnsta kosti árlega og staðfestar á stjórnarfundum. Endurskoðun þeirra er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Fasteignafjárfestingarstefna

Fasteignafjárfestingarstefna útgefanda var síðast samþykkt á stjórnarfundum 22. október 2024. Markmið stefnunnar er að mynda ramma utan um fasteignafjárfestingar félagsins. Í stefnunni er fjallað um samsetningu heildareignasafns félagsins þegar litið er til tegundar eigna, landfræðilegrar dreifingar og annarra eiginleika, svo sem stærðar og gæða. Jafnframt er fjallað um verklag stjórnar og stjórnenda við mat á nýjum fjárfestingarkostum.

Fjárfestingar og samsetning eignasafns

Stjórn félagsins hefur sett viðmið um samsetningu eignasafns þess og um nýjar fjárfestingar.

Tegund

60-80% af heildar markaðsvirði fasteigna félagsins skal vera skilgreint og skráð sem fullbúið íbúðarhúsnæði. 15-35% af heildar markaðsvirði fasteigna skal vera í atvinnuhúsnæði og 5-25% skal vera í lóðum og byggingarverkefnum.

Gerð og gæði

Uppistaðan í eignasafni félagsins eiga að vera hagkvæmar og vel skipulagðar íbúðir í fjölbýlishúsum sem er vel við haldið. Félagið leggur áherslu á hagkvæmni og endingu í efnisvali í stað íburðamikilla íbúða. Félagið stefnir að því að eiga rúmlega helming í hverju fjölbýlishúsi sem fjárfest er í.

Staðsetning

Að lágmarki 70% af íbúðarhúsnæði félagsins skal vera á höfuðborgarsvæðinu. Stefnt er að því að innan við 10% af íbúðarhúsnæði verði utan sterkra þéttbýliskjarna á suðvestur horninu.

Félagið hefur skilgreint eftirfarandi landshluta og sveitarfélög sem „sterk markaðssvæði“, þ.e. svæði þar sem seljanleiki fasteigna hefur sögulega verið mikill og verðþróun hagstæð til lengri tíma litið. Jafnframt er virkur leigumarkaður með fasteignir á þessum svæðum.

- Höfuðborgarsvæðið; Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær
- Suðurnes
- Selfoss
- Hveragerði
- Þorlákshöfn
- Akranes

Félagið hefur sett sér það viðmið að lágmarki 90% af eignasafni félagsins séu staðsett á sterkum markaðssvæðum.

Félagið hefur jafnframt sett sér það viðmið að lágmarki 70%⁶ af eignasafni félagsins séu staðsett á höfuðborgarsvæðinu.

Skilgreining á sterkum markaðssvæðum er endurskoðuð reglulega og uppfærð eftir því sem þörf þykir.

Ákvarðanir við fjárfestingar

Ferlið fer þannig fram að framkvæmdastjóri fær upplýsingar um, eða grennslast sjálfstætt fyrir um fjárfestingartækifæri. Meginmarkmið allra fjárfestinga er að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins. Ef framkvæmdastjóri telur fjárfestingu verðuga til frekari skoðunar skal hann láta verðmeta eignina. Verðmat skal fylgja því verklagi sem Alma fylgir við mat á fasteignasafni sínu og taka mið af ávöxtunarmarkmiðum sem sett eru fram í fjárfestingaráætlun. Almennt skal löggiltur fasteignasali fenginn til að verðmeta eignina sem til skoðunar er til viðbótar við verðmat félagsins.

Ef verðmatið gefur til kynna að fjárfesting sé fýsileg skal sérfræðingur í ástandi fasteigna látinn skoða eignina. Ef sú skoðun leiðir í ljós að þörf sé á frekari ástandsskoðun skal hún framkvæmd. Ef stór fasteignasöfn eru til skoðunar er nægjanlegt að gera úttekt á slembiúrtaki úr fasteignasafni.

Þegar fjárfesting hefur verið metin með tilliti til áhættu, arðsemi og ástands, og ef fjárfestingin fellur innan fjárfestingarstefnu félagsins getur framkvæmdastjóri tekið ákvörðun ef um minniháttar fjárfestingu er að ræða, en ákvarðanir um allar meiriháttar fjárfestingar þurfa að fara fyrir stjórn félagsins til samþykktar. Stjórn félagsins skilgreinir hvað telst vera minniháttar fjárfesting og uppfærir það mat eftir því sem við á. Matið var síðast uppfært í september 2021.

Fasteignafjárfestingarstefnan er endurskoðuð reglulega og verður til umfjöllunar hjá stjórn félagsins í nóvember 2025.

⁶ Viðmið í fjárfestingarstefnu er m.v. bókfært virði

Áhættustefna

Áhættustefna félagsins var síðast staðfest af stjórn þann 22. október 2024. Markmið með formfastri áhættustefnu er að stjórn og starfsfólk félagsins sé upplýst um þá innri og ytri áhættuþætti sem felast í starfseminni. Samkvæmt stefnunni skal formfest markviss áhættustýring og ferlar vera til innan félagsins og hafa raunverulegt vægi við ákvarðanatöku. Endurskoðun stefnunnar er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Í því augnamiði að ná ofangreindum markmiðum skal stjórn tryggja að til staðar sé fullnægjandi áhættustýring, ásamt því að skipulag og hlutverk séu skilgreind og ferlar skilvirkir. Árlega skal stjórn því samþykkja og innleiða áhættustefnu. Í áhættustefnu skal skilgreina áhættuvilja félagsins og hvernig skuli haga vöktun áhættu. Jafnframt skulu áhættuþættir skilgreindir og skipting ábyrgðar og verka milli stjórnar, framkvæmdastjóra, annarra stjórnenda og starfsmanna félagsins tilgreind.

Samhliða tryggir stjórn að fullnægjandi kerfi innra eftirlits sé til staðar og að það sé formlegt og skjalfest. Innra eftirlit stuðlar að markmiðum um árangur og skilvirkni, að fjárhagsupplýsingar séu áreiðanlegar og réttar og að félagið hlíti þeim lögum sem um starfsemina gildir. Stjórn ber ábyrgð á innra eftirliti og staðfestir að lágmarki árlega virkni þess.

Stjórn hefur eftirlit með framkvæmd og virkni áhættustefnunnar og innra eftirlits.

Framkvæmdastjóri kemur að mótun áhættustefnunnar og ber ábyrgð á framkvæmd hennar gagnvart stjórn. Framkvæmdastjóri skal í samráði við stjórnendur sjá um að skilgreina flokka áhættu, auðkenna áhættuþætti, greina og meta áhættuna. Greining á áhættuþáttum fer fram með eigindlegum hætti.

Framkvæmdastjóri ber jafnframt ábyrgð á reglulegri upplýsingagjöf til stjórnar, meðal annars með því að stjórn fái upplýsingar um niðurstöðu áhættustýringarskýrslna. Áhættuskýrslu var síðast skilað til stjórnar á stjórnarfundum Ölmur þann 14. september 2021. Þá skal framkvæmdastjóri sjá til þess að stjórn fái tafarlaust upplýsingar um það ef upp kemur alvarleg staða áhættuþátta félagsins.

Samfélagsstefna

Eitt af helstu markmiðum Ölmur er að stuðla að því að leigumarkaðurinn á Íslandi sé faglegri, fjölskylduvænni og traustari. Félagið hefur markað sér samfélagsstefnu til að styðja við þessi markmið og er sannfært um að með því að tvinna samfélagsmál saman við reksturinn mun það skapa mestan ávinning fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafa félagsins. Stefna Ölmur um samfélagslega ábyrgð fjallar um réttindi viðskiptavina, jafnrétti, umhverfið og mannauð sem er nánar lýst í neðangreindum köflum.

Stefna um samfélagslega ábyrgð var síðast samþykkt af stjórn þann 22. október 2024. Hún er aðgengileg á vefsvæði félagsins, www.al.is, og er yfirfarin og endurskoðuð reglulega. Endurskoðun stefnunnar er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Réttindi viðskiptavina

Alma leggur áherslu á að viðskiptavinir félagsins sem leigja af því íbúðir búi við húsnæðisöryggi og að milli viðskiptavina og leigusala ríki traust. Félagið leggur upp úr því að vera fyrsti kostur fyrir fjölskyldufólk og einstaklinga sem leitast eftir því að leigja til lengri tíma, og vera til fyrirmyndar þegar kemur að því að ástunda fagleg vinnubrögð. Til þess að ná því markmiði hefur félagið sett sér eftirfarandi vinnureglur: 1) Gerðir eru skriflegir samningar við alla viðskiptavini, 2) Starfsfólk fer ítarlega yfir leigusamninginn með viðskiptavinum, upplýsir þá um réttindi sín og svarar öllum spurningum sem kunna að vakna, 3) Tryggja skal að viðskiptavinir geti haft samband við félagið á öllum tímum sólahringsins ef neyðartilfelli koma upp og 4) Starfsfólk aðstoðar viðskiptavini við að finna nýtt húsnæði innan sama hverfis ef þeir vilja stækka eða minnka við sig, t.d. ef fjölskylduhagur breytast.

Jafnframt vill Alma stuðla að betri vitund meðal almennings um réttindi leigjenda og inntak laga og reglna sem gilda um leigu íbúðarhúsnæðis. Félagið vinnur að þessu markmiði með því að kosta og stuðla að fræðslu um leigumarkaðinn. Haustið 2017 gerði Alma samstarfssamning við Orator, félag laganema við Háskóla Íslands, um rekstur endurgjaldslausrar lögfræðiráðgjafar í gegnum síma fyrir alla leigjendur á markaði. Alma hefur verið bakhjarl verkefnisins frá upphafi en hluti þess styrks felst í greiðslu launa lögfræðings sem sinnir ráðgjöfinni ásamt laganemum. Lögfræðingurinn er óháður Ölmum og aðkoma félagsins að ráðgjöfinni er engin. Samstarfið hefur síðan verið endurnýjað árlega og verður þjónustan starfrækt fram á vor 2026 á grundvelli gildandi samnings. Þá hefur Alma opnað undirvef á heimasíðu sinni þar sem hægt er að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings. Verkefnið er hluti af viðleitni Ölmum að stuðla að traustum og öruggum leigumarkaði, þar sem leigjendur eru almennt upplýstir um réttindi sín og skyldur.

Jafnrétti

Alma greiðir starfsmönnum sínum jöfn laun óháð kyni samkvæmt lögum um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla og tryggir að þau njóti sömu kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf samkvæmt Jafnlaunastaðli ÍST 85:2012. Úttektaraðili vegna jafnlaunavottunar er BSI á Íslandi ehf., kt. 551104-2140. Við ráðningu á nýjum starfsmanni er horft til eðlis starfsins og ábyrgðar þegar laun eru ákvörðuð en ekki til kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar. Það sama á við þegar kemur að viðskiptavinum. Við mat á umsóknum viðskiptavina er horft til faglegra þátta en ekki kynferðis, kynhneigðar, trúar eða kynþáttar.

Umhverfi

Stjórn Ölmum hefur sett umhverfisstefnu fyrir félagið, sem fellur undir samfélagsstefnu félagsins, til stuðnings við umhverfið. Umhverfisstefnan tekur á atriðum á borð við endurvinnslu og orkunotkun og skulu starfsmenn félagsins hafa umhverfisstefnuna til hliðsjónar í starfi sínu. Hún nær til fasteigna félagsins þar sem leitast er við að viðhalda og reka eignir félagsins á sjálfbæran og umhverfisvænan hátt. Umhverfisstefnan nær einnig til reksturs skrifstofunnar og tekur á pappírsmenningu, endurvinnslu og fleiri þáttum.

Mannauður

Félagið er meðvitað um mikilvægi þess að búa yfir öflugum mannauði og leitast við að ráða vel menntað starfsfólk með fjölbreytta reynslu. Lögð er áhersla á að skapa gott starfsumhverfi með því að hvetja starfsfólk, bjóða upp á sveigjanleika og tækifæri til að þróast í starfi. Með þessu leggur félagið sig fram um að stuðla að starfsánægju, lækka starfsmannaveltu og bæta afköst starfsmanna.

Persónuverndarstefna

Persónuverndarstefna útgefanda var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024. Persónuverndarstefnu útgefanda er ætlað að upplýsa viðskiptavinum og þá sem sækja um íbúð hjá félaginu hvaða persónuupplýsingum félagið safnar, með hvaða hætti félagið nýtir slíkar persónuupplýsingar og hverjir fá aðgang að upplýsingunum. Í stefnunni er fjallað um hvaða upplýsingar teljast persónuupplýsingar, hvernig félagið safnar og vinnur persónuupplýsingar og af hvaða ástæðu. Einnig er þar fjallað um miðlun persónuupplýsinga til þriðju aðila, hvernig öryggi persónuupplýsinga er tryggt ásamt varðveislu persónuupplýsinga og réttindi viðskiptavina hvað varðar þær persónuupplýsingar sem félagið vinnur. Stefnan inniheldur einnig upplýsingar um fyrirsurnir og kvartanir til persónuverndar ásamt samskipta við útgefanda. Endurskoðun stefnunnar er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Aðgerðir gegn peningaþvætti

Stefna útgefanda um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024. Í stefnunni kemur fram að félagið hefur einsett sér að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna

sinna og kortleggja áhættu í starfsemi félagsins með hliðsjón af lögum nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Í stefnunni er fjallað um tilgang hennar og lagaskyldu ásamt aðgerða á grundvelli laga. Einnig er þar fjallað um áhættumat og áreiðanleikakannanir. Í stefnunni kemur einnig fram hver ábyrgðarmaður félagsins er og tengsl við persónuvernd. Að lokum er þar fjallað um verklag og innri reglur, samskipti við félagið og endurskoðun stefnunnar. Endurskoðun stefnunnar er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Upplýsingastefna

Upplýsingastefna útgefanda var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024 en markmið stefnunnar er að formfesta samskipti stjórnar og framkvæmdastjóra við fjárfesta og aðra hagsmunaaðila. Þeim er ætlað að stuðla að því að hagsmunaaðilar fái tímanlegar, nákvæmar og áreiðanlegar upplýsingar um rekstur félagsins. Félagið birtir samkvæmt stefnunni allar þær upplýsingar sem lög og reglur kveða á um að félag með skráð skuldabréf í kauphöll Nasdaq OMX Nordic birti. Í stefnunni er fjallað um upplýsingar og samskipti, þagnarskyldu og þagnartímabil ásamt því að tilgreint er að talsmaður félagsins er framkvæmdastjóri þess. Endurskoðun stefnunnar er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Starfskjarastefna

Starfskjarastefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024 og staðfest á hluthafafundi þann 30. apríl 2020. Markmið starfskjarastefnunnar er að tryggja að félagið geti boðið upp á samkeppnishæf laun og að launamálum sé háttað í samræmi við önnur félög á markaði í sambærilegum rekstri. Í stefnunni er fjallað um starfskjör starfsmanna, stjórnarmanna og framkvæmdastjóra ásamt því að fjallað er um kaupauka. Endurskoðun stefnunnar er á dagskrá stjórnar í nóvember 2025.

Fasteignasafnið

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki til eigin nota heldur einungis til útleigu í samræmi við reglubundna starfsemi félagsins. Skipting eignasafnsins er með þeim hætti að 57% af fermetrum safnsins er íbúðarhúsnæði og 43% eignanna er skráð atvinnuhúsnæði, nánar tiltekið framleiðsluhúsnæði, hótélíbúðir, skrifstofur, vörugeymslur og verslunarhúsnæði.

Fasteignasafn félagsins 30. júní 2025 telur samtals 1.039 einingar eða 151.472 fermetra sem samanstanda af 1.003 íbúðum (86.222 fermetrar) og 36 atvinnuhúsnæðiseignum (65.251 fermetrar). Byggingarár eignanna er frá 1906-2022, en meðalbyggingarár þeirra er 1993. Aldursdreifingu fasteignasafnsins má sjá í töflu hér að neðan.

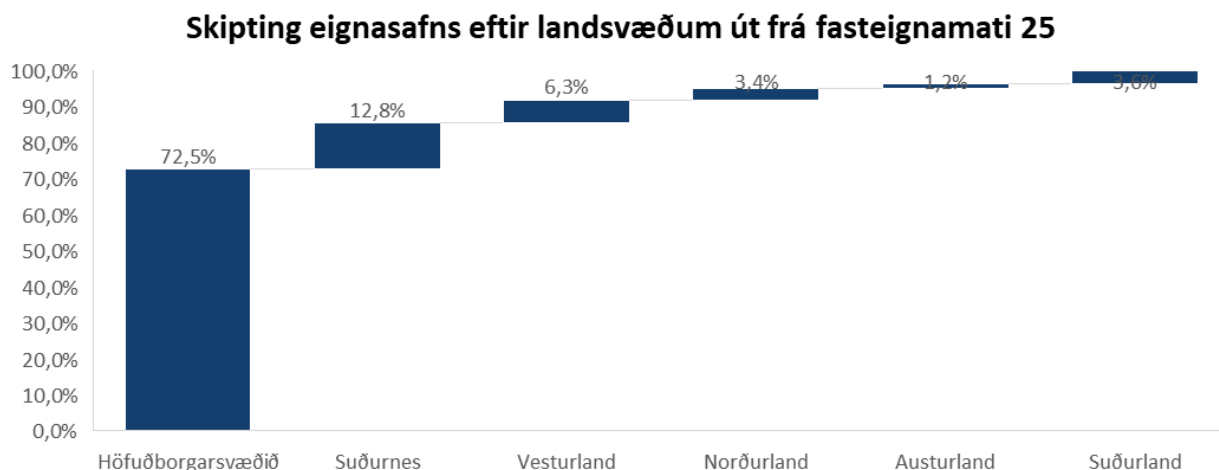
Byggingarár	Fjöldi fasteigna	Fjöldi fermetra
1900-1950	85	12.424
1951-1970	145	18.915
1971-1990	133	28.998
1991-2000	28	12.332
2001-2010	404	51.468
2011-2022	271	27.337
	1.039	151.472
Meðalbyggingarár	1993	

Bókfært virði fasteigna félagsins þann 30. júní 2025 var 86,4 ma.kr. (564 þús.kr./m²) og er fasteignamat þeirra um 66 ma.kr. m.v. fasteignamat 2025. Brunabótamat eignanna (2025) er 62,7 ma.kr. Meðalstærð

eigna sem teljast til íbúðarhúsnæðis er 86 fermetrar og 3 herbergi en atvinnuhúsnæðis er 1.812 fermetrar. Nánar er fjallað um samsetningu eigna í kaflanum „Fasteignafjárfestingarstefna“ hér að framan.

Landfræðileg dreifing

Stærstur hluti fasteigna félagsins er á eftirsóknarverðum svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Ef fasteignasafnið er vegið eftir fasteignamati 2025 eru um 73% tekjuberandi eigna staðsett á höfuðborgarsvæðinu, þar af eru um 56% í Reykjavík og 44% í nágrannasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins. Ef safninu er skipt upp eftir fermetrafjölda er 63% þess staðsettur á höfuðborgarsvæðinu, 11% á Suðurnesjum og 26% á öðrum svæðum. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.



Mat á virði fasteigna

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40, fjárfestingareignir og IFRS 13, mat á gangvirði. Við mat á gangvirði fjárfestingareigna samstæðunnar er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna, aðferðarfræðin er í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þar sem virði hvernar eignar er metið út frá sjóðstreymi hennar, en hver eign er metin sérstaklega. Samstæðan notar virðislíkan sem byggt er á áætluðu frjálsum sjóðstreymi og forsendum sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar í reikningsskilum.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um þróun þeirra á komandi árum. Stuðst er við væntingar stjórnenda um áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi samninga. Áætlaður kostnaður vegna fjárfestingareigna, s.s. kostnaður við viðhald fjárfestingareigna, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin fyrir hverja eign eftir staðsetningu hennar og fasteignagjöldum hvers sveitarfélags fyrir sig. Annar rekstrarkostnaður er metinn niður á hverja eign út frá sögulegum rauntölum og aðlagður að væntingum stjórnenda til framtíðar.

Fjármagnskostnaður er metinn út frá vaxtakjörum samstæðunnar á innlendum lánamörkuðum. Ávöxtunarkrafa eigin fjár byggir á CAPM líkani og tekur álag eftir staðsetningu og notkun hvernar eignar fyrir sig. Veigamestu breyturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall, og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok júní 2025 var stuðst við tekjur samkvæmt gildandi leigusamningum að teknu tilliti til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Veginn meðal fjármagnskostnaður (WACC) án tillits til skattspörunar var 5,6 – 10,9% og er breytilegur eftir staðsetningu- og notkunareiginleikum eigna. Sértekið (alfa) álag á ávöxtunarkröfu hvernar fasteignar er byggt á skammtímaleigugálagi.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningsskilum, ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardeg.

Leigutakar og leigusamningar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis

Val á leigutökum íbúðarhúsnæðis í langtímaleigu fylgir vel skilgreindu verkferli. Gerð er krafa um að allir umsækjendur skili inn staðfestingu á greiðslugetu og meðmælum. Auk þess er lánshæfismat umsækjanda skoðað hjá Creditinfo, sem þeir skila inn samhliða umsókn. Sé umsókn samþykkt, þurfa umsækjendur jafnframt að framvísa sakavottorði, áður en leigusamningur er undirritaður. Þá er forsenda fyrir gerð leigusamnings að leigutaki svari áreiðanleikakönnun samkvæmt lögum nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka.

Við útleigu íbúða í langtímaleigu er hver og ein umsókn vegin og metin heildrænt. Lánshæfismat umsækjanda hjá Creditinfo vegur þungt við mat á umsókn og almennt er lágmarkskrafa gerð um einkunn C⁷. Þó eru undantekningar á þessu og fer það eftir sögu viðskiptavinar og aðstæðum. Gerð er krafa um að umsækjandi og íbúar á hans vegum hafi hreint sakavottorð. Í sumum tilfellum þarf jafnframt að líta til þess hvenær umsækjandi getur tekið við íbúðinni til þess að lágmarka það tímabil sem íbúðin er ótekjuberandi. Þess ber að geta að sé umsækjandi skráður á vanskilaskrá er umsókn ekki sjálfkrafa hafnað. Hvert slíkt tilfelli er skoðað og geti umsækjandi sýnt fram á að sérstakar aðstæður hafi leitt til skráningarinnar er vægi annarra þátta í umsókn aukið, til dæmis staðfestingar á greiðslugetu og meðmæla. Þetta getur til dæmis átt við ef umsækjandi hefur lent á vanskilaskrá vegna ábyrgðarskuldbindinga fyrir aðra, s.s. fyrir fyrirtæki eða einstaklinga. Í slíkum tilfellum er farið fram á þriggja mánaða tryggingu.

Eftir að umsókn hefur verið samþykkt og áður en íbúð er afhent, þarf leigutaki að reiða fram tryggingu í formi reiðufjár sem nemur upphæð tveggja mánaða leigu eða húsaleiguábyrgðar sem nemur þriggja mánaða leigu. Krafa er gerð um að húsaleiguábyrgð sé útgefin af viðskiptabanka eða öðrum viðurkenndum aðila.

Við afhendingu íbúða er framkvæmd úttekt á ástandi íbúðar, ástandsskýrslu er skilað á skrifstofu ásamt ljósmyndum af íbúðinni. Viðskiptavinur fær einnig eintak af skýrslunni sent í tölvupósti. Umsjónarmenn fasteigna sjá um að framkvæma úttektir á íbúðum við afhendingu og skil og sinna þeir öllu höfuðborgarsvæðinu, Akranesi, Suðurnesjum, Selfossi og öllu Suðvesturhorninu. Verktakar sem starfa fyrir Ölmú á landsbyggðinni sinna úttektum á því svæði. Við skil á íbúð gerir umsjónarmaður úttekt sem síðan er borin saman við þá skýrslu sem gerð var við afhendingu. Ef upp kemur ágreiningur vegna ástands íbúðar við skil, er þriðji aðili kallaður til til að skera úr um það hvort tjónið er af völdum viðskiptavinar eða ekki. Í slíkum tilfellum er stuðst við úttektarskýrslur og myndir úr afhendingu og fyrri skilum.

Allir leigusamningar samstæðunnar eru tímabundnir. Veginn meðalleigutími tímabundinna langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis þann 30. júní 2025 er um 20,3 mánuðir. Núna býður félagið

⁷ Lánshæfi einstaklinga hjá Creditinfo er metið á kvarðanum A1-E3, þar sem A1 er besta mögulega einkunn og E3 sú lakasta. Ekki er reiknað lánshæfismat einstaklinga á vanskilaskrá eða þá sem búsettir eru erlendis. Lánshæfismat mælir líkur á vanskilum næstu tólf mánuði.

eingöngu upp á leigusamninga til 13 mánaða í senn. Samningarnir eru bundnir vísitölu neysluverðs. Ef samningur er endurnýjaður er leiguverð endurskoðað m.t.t. markaðsverðs.

Ekki eru gerðir skriflegir leigusamningar við útleigu fasteigna í skammtímaleigu. Leiga á íbúðum er bókuð hjá rekstrarfélagi, og eru bókanir gerðar í gegnum bókunarsíður, ferðaskrifstofur og með beinum sölum til viðskiptavina.

Atvinnueignir í eignasafni samstæðu Ölmú eru um 65 þús. fermetrar. Flestar fasteignirnar eru í útleigu til systurfélaga Ölmú. Nánast allir leigusamningarnir um þessar eignir eru tímabundnir og verðtryggðir. Tímabundnir leigusamningar um atvinnuhúsnæði eru gerðir til fjögurra til þrettán ára og margir leigusamningar eru með forleiguákvæði og nokkrir með forkaupsréttarákvæði. Þann 30. júní 2025 voru að meðaltali 4 ár eftir af gildistíma útstandandi leigusamninga um atvinnuhúsnæði samstæðunnar.

Leigutekjur

Samningsbundin leiga er nær undantekningarlaust bundin vísitölu neysluverðs og er uppreiknuð mánaðarlega samkvæmt breytingum á vísitölu. Almenn er allur rekstrarkostnaður íbúðar, að undanskildum rafmagnskostnaði sem leigutaki greiðir sjálfur, innifalinn í leiguverði. Meðal þess sem er innifalið í leiguverði er kostnaður vegna hitaveitu, vatns- og fráveitugjöld og rekstrarkostnaður sameignar. Í þeim tilvikum þar sem heitavatnsmælir er sérgreindur í hinu leigða húsnæði greiðir leigutaki jafnframt kostnað við hitaveitu, en ef mælir er sameiginlegur með öðrum íbúðum í fjölbýlishúsi er hitaveitukostnaður greiddur af leigusala.

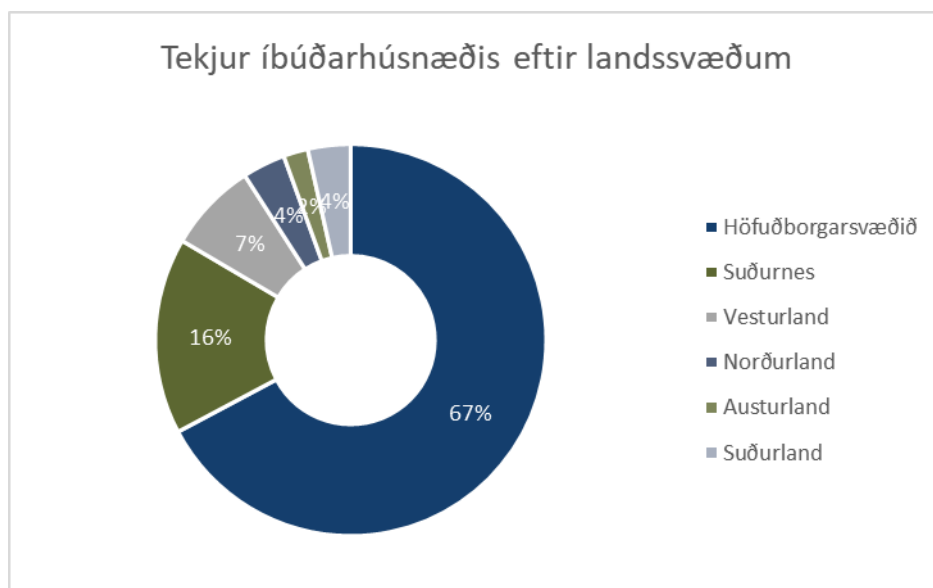
Fjöldi langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis þann 30. júní 2025 voru 885 og fjöldi viðskiptavina 824. Félagið var þann 30. júní 2025 með 30 íbúðir sem ekki voru í útleigu, en voru í útleiguferli, þ.e.a.s. íbúðir sem tilbúnar voru til útleigu. Eins og sjá má á neðangreindri töflu þá voru 59 íbúðir í viðhaldi og 29 íbúðir í sölufarli.

Staða	Fjöldi íbúða	Hlutfall
Langtímaleiga	885	88%
Lausar	30	3%
Í viðhaldi	59	6%
Í sölufarli	29	3%
	1.003	

Heildartekjur samkvæmt gildandi langtímaleigusamningum íbúðarhúsnæðis, þann 30. júní 2025, er 303 m.kr. á mánuði eða 3.633 m. kr. á ári. Fjöldi fasteigna, fjöldi fermetra og meðalleiguverð/fermetra í langtímaleigu á mánuði eftir landsvæðum má sjá í töflu hér að neðan.

Landsvæði	Fjöldi eigna	Fermetrar	Meðalleiguverð
Höfuðborgarsvæðið	616	50.108	3.955
Suðurnes	194	16.410	2.912
Vesturland	85	8.417	2.602
Norðurland	40	3.567	2.931
Austurland	27	2.294	2.610
Suðurland	41	3.732	2.789
	1.003	84.527	3.486

Um 67% af tekjum félagsins vegna langtímaleigu eru vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu, eins og sjá má á mynd hér að neðan.



Hluti af fasteignasafni félagsins er leigður út til skamms tíma. Með skammtímaleigu er átt við útleigu á fasteignum í styttri tíma en einn mánuð í senn, aðallega til ferðamanna. Flestir viðskiptavinir sem nýttu sér skammtímaleigu koma frá Bretlandi, Bandaríkjunum og öðrum Evrópulöndum á borð við Þýskaland og Frakkland. Markhópurinn er sjálfstæðir ferðalangar á aldrinum 20 –55 ára sem vilja sveigjanleika og þægindi á sínum ferðalögum. Allar eignir í skammtímaleigu eru staðsettar í Reykjavík í pósnúmeri 101 og 105. Þann 30. júní 2025 voru alls 109 íbúðir með skammtímaleiguleyfi eða samtals 4.925 fermetrar, þar af voru 102 íbúðir í rekstri en sjö í viðhaldi.

Atvinnuhúsnæði

Hér að neðan má sjá skiptingu tekna milli íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis eins og þær birtast í hálfárs uppgjöri félagsins.



Skipting leigutekna innan samstæðunnar á fyrsta árshelmingi 2025

Atvinnuhúsnæði er skipt upp í flokka (sjá töflu að neðan) og vegur þar þýngst atvinnuhúsnæði sem flokkast sem „Framleiðsla“, bæði hvað varðar fjölda og stærð. Heildarstærð fasteigna sem flokkast sem atvinnuhúsnæði er 65.476 fermetrar og bókfært virði þeirra um 26,8 ma.kr.

Greining eignasafns	Tegund	Fjöldi fasteigna	Fjöldi fm
Atvinnuhúsnæði	Hótelíbúðir	6	3.469
Atvinnuhúsnæði	Skrifstofa	5	4.276
Atvinnuhúsnæði	Framleiðsla	16	48.245
Atvinnuhúsnæði	Verslun	5	1.500
Atvinnuhúsnæði	Vörugæmsla	4	7.985
Samtals		36	65.476

Allir langtímaleigusamningar um atvinnueignir eru vísitölutengdir utan eins. Leigusamningar er uppfærðir m.v. vísitölu neysluverðs mánaðarlega. Leigutakar greiða hita, rafmagn og aukavatnsgjöld⁸ og í flestum leigusamningum er gert ráð fyrir að leigutaki sjái um eðlilegt viðhald húsnæðisins á eigin kostnað.

Heildartekjur samkvæmt gildandi langtímaleigusamningum, á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2025, að viðbættum áætluðum tekjum af þeim atvinnueignum sem ekki voru í útleigu eru um 1.163 m. kr. Af þeim leigutekjum eru 83,4% við tengda aðila. Virðisútleiguhlutfall⁹ er 96,9%. Upplýsingar um áætlaðar tekjur fyrir þær eignir sem eru ekki í útleigu eru fengnar úr fjárhagsáætlun stjórnar fyrir árið 2025 og eru eðli málsins samkvæmt ekki endurskoðaðar upplýsingar.

Landsvæði	Fjöldi eigna	6mán tekjur	Hlutfall
Höfuðborgarsvæðið	20	869.529.772	74,8%
Vesturland	3	171.987.242	14,8%
Norðurland	3	16.384.388	1,4%
Suðurland	10	105.192.871	9,0%
	36	1.163.094.273	100%

Fjöldi leigutaka atvinnuhúsnæðis eru 12 talsins. Stærstu viðskiptavinir eru systurfélög Ölmú; Freyja ehf., Mata hf., Matfugl ehf., Salathúsið ehf., Síld og fiskur ehf. og Verkgarðar ehf.

Viðhald, endurbætur og framkvæmdir

Viðhald fasteignasafnsins fer fram allan ársins hring en stærri utanhússframkvæmdir raðast á sumarmánuðina vegna veðurskilyrða. Starfsmenn félagsins og verktakar á þeirra vegum skoða eignir í fasteignasafninu með reglulegum hætti m.t.t. viðhalds og endurbóta.

Skipting viðhaldskostnaðar íbúðarhúsnæðis er með þeim hætti að leigutaki annast á sinn kostnað minniháttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla. Leigusali annast, á sinn kostnað, allt annað viðhald á hinu leigða innanhúss sem utan og á öllu því er fylgir húsnæðinu.

Leigutaka ber að upplýsa leigusala um tjón og bilanir á húsnæðinu og/eða búnaði þess. Vanræki leigutaki tilkynningarskyldu sína skv. framansögðu getur hann orðið bótaskyldur.

Alla jafna er reynt að sinna nauðsynlegri endurnýjun á stærri hlutum eins og á gólfefnum og innréttingum þegar íbúð er á milli leigutaka.

Í leigusamningum félagsins um atvinnuhúsnæði sem leigt er til ótengdra aðila er almennt gert ráð fyrir að leigutakar annist allt viðhald innanhúss en félagið allt viðhald utanhúss. Í leigusamningum félagsins um atvinnuhúsnæði til tengdra aðila er almennt gert ráð fyrir að leigutakar annist allt viðhald. Ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda almennt um leigusamninga félagsins um atvinnuhúsnæði, að því marki sem ekki er á annan veg kveðið í samningunum skv. heimild í lögnum.

⁸ Fyrirtæki og aðrir, er nota vatn til annars en heimilisþarfa, greiða aukavatnsgjald.

⁹ Hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi m.v. leigufjárhæðir en ekki m.v. fermetra.

Hluta af stærri viðhaldsverkefnum og framkvæmdum er útvistað til þriðja aðila. Slíkum verkefnum er yfirleitt stýrt af starfsmönnum Ölmú en í sumum tilfellum er verkstjórn einnig útvistað.

Kostnaður vegna reglubundins viðhalds, þ.e. viðhalds til þess að halda fasteign í óbreyttu ástandi, er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Í neðanverðri töflu má sjá yfirlit yfir gjaldfærðan viðhaldskostnað á rekstrarárinu 2024, sem hlutfall af tekjum ársins og fasteignamat. Kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteign er eignfærður á fjárfestingareignina þegar til hans er stofnað, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Viðhaldskostnaður er breytilegur á milli fasteignasafna félagsins þar sem eldri eignasöfn þurfa meira viðhald en þau yngri.

Dótturfélag	Meðalbyggingarár	Viðhald/Tekjur 2024	Viðhald/Fasteignamat 2025
Alma langtímaleiga ehf.	1994	5,5%	0,35%
Alma hótélíbúðir ehf.	1980	2,8%	0,72%
Höfuðborgin okkar ehf.	1961	4,0%	0,30%
U26 ehf.	2021	7,7%	0,40%
Brimgarðar ehf.	1976	0,5%	0,09%
14. júní ehf.	1990	0,0%	0,00%
K-102 ehf.	1978	0,0%	0,00%
	1993,5	3,75%	0,31%

Engar fasteignir eru í dótturfélaginu Ylmú og því viðhaldskostnaður enginn.

Félagið seldi 25 íbúðir fyrir 1,5 ma.kr. á fyrri árhelmingi 2025 og keypti eina íbúð fyrir 36 m.kr. (félagið fjárfesti ekki í neinum nýjum fasteignum á sama tímabili árið 2024).

Fasteignamarkaðurinn

Stærð íbúðarhúsnæðismarkaðarins

Samkvæmt skýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) frá september 2025 er leigumarkaðurinn talsvert stærri en áður var talið, einkum vegna vantalningar erlendra ríkisborgara á markaðnum. Með því að vega saman niðurstöður úr búsetumælingum HMS og nýrri könnun meðal aðfluttra fæst að um 28% einstaklinga séu á leigumarkaði árið 2025. Til samanburðar hafði áður verið talið að hlutfallið væri nær 15% og var stærð leigumarkaðarins því vanmetin um 13%.¹⁰

Skipta má leigumarkaðinum upp í tvo flokka. Fyrri flokkurinn samanstendur af leiguíbúðum sem eingöngu standa ákveðnum þjóðfélagshópum til boða, svo sem stúdentaíbúðir, félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélaga og íbúðir á vegum óhagnaðardrífina leigufélaga, sbr. lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Seinni flokkurinn samanstendur af leiguíbúðum í eigu einkaaðila, bæði einstaklinga og fyrirtækja í atvinnurekstri. Undanfarin ár hefur aukin áhersla verið lögð á uppbyggingu á húsnæði fyrir tekju- og eignaminni einstaklinga sem þó eiga ekki möguleika á félagslegu húsnæði. Lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir, sem samþykkt voru á Alþingi í júní 2016, eru liður í því átaki. Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, undir ákveðnum tekjumörkum með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi húsnæði til leigu, sbr. 1. gr. laganna. Lögin gera ráð fyrir því að ríki og sveitarfélögum sé heimilt að veita stofnframlög til byggingar eða kaupa á almennum íbúðum. Skilyrði er að félög sem hljóta slík stofnframlög séu rekin án hagnaðarsjónarmiða. Frá gildistöku laganna fram til apríl 2025 hafði verið úthlutað stofnframlögum til 4.051 íbúðar í 43 sveitarfélögum. Heildarfjárhæð stofnframlaga ríkisins nam um 33 milljörðum króna og heildarfjárfesting í verkefnunum um 160 milljarða króna. Af þessum íbúðum höfðu 2.934 verið teknar í notkun, þar sem bjuggu nær 7.000 einstaklingar.¹¹

¹⁰ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: *Húsnæðisaðstæður aðfluttra*, september 2025. Innviðaráðuneytið: *Grænbók um húsnæðismál*, apríl 2023.

¹¹ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: Staða almenna íbúðarkerfisins, apríl 2025

Langflestir leigja húsnæði af einstaklingum, óháð uppruna. Meðal aðfluttra á vinnumarkaði sögðust 76% leigja af einkaaðila og 12% af leigufélagi. Meðal íslenskra ríkisborgara voru hlutföllin 71% og 8%. Tæplega tvöfalt fleiri íslenskir leigjendur búa í óhagnaðardrífnu húsnæði (stúdentagörðum eða sambærilegu) en aðfluttir. Almennt eru leiguíbúðir minni en eigin íbúðir einstaklinga og því má gera ráð fyrir að færri einstaklingar búi að meðaltali í leiguíbúð samanborið við þá sem búa í eigin húsnæði. Sú ályktun er í samræmi við greiningar húsnæðissviðs Íbúðalánasjóðs (nú Húsnæðis og mannvirkjastofnun) en niðurstöður könnunar á þeirra vegum sem birt var í október 2018 sýndu m.a. að heimili á leigumarkaði töldu að meðaltali færri einstaklinga (2,38 íbúa) en heimili þeirra sem bjuggu í eigin húsnæði (2,96 íbúa).¹² Samkvæmt nýjustu greiningum búa að meðaltali 2,1 heimilismenn á heimilum erlendra leigjenda á meðan 1,6 heimilismenn búa á heimilum íslenskra leigjenda.¹³

Helstu samkeppnisaðilar

Eins og áður hefur komið fram er stærstur hluti leiguíbúða í eigu einstaklinga sem leigja út eina eða fáeinar íbúðir. Stærstu leigufélögin á íslenskum leigumarkaði eru, auk Ölmu, félögin Ívera ehf. (áður Heimstaden ehf.), Búseti svf., Ásbrú ehf., Félagsbústaðir hf. sem er í eigu Reykjavíkurborgar og rekur félagslegar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, Félagsstofnun stúdenta sem leigir íbúðir til námsmanna við Háskóla Íslands og Bjarg íbúðaleigufélag sem er rekið samkvæmt lögum nr. 52/2016.

Markaðshlutdeild Ölmu hefur ekki verið skilgreind opinberlega en líkt og kemur fram í skýrslu HMS¹⁴ er markaðshlutdeild allra leigufélaga samtals metin um 10%. Þar af er hlutdeild Ölmu um 4,5% af heildarleigumarkaðinum. Hins vegar getur markaðshlutdeild félagsins verið mismunandi eftir því hvaða landfræðilega markað um sé að ræða.

Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

Stjórnarháttayfirlýsing

Allt hlutfé félagsins er í eigu Langasjávar ehf., utan eins hlutar sem er í eigu Ölmu fasteigna ehf., dótturfélags Ölmu. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Gunnar Þór, Eggert Árni og Erna Gísladóttir sitja í stjórn Ölmu. Framkvæmdastjóri er Ingólfur Árni Gunnarsson, sonur Gunnars Þórs Gíslasonar, sem er einn af endanlegum eigendum Langasjávar ehf. og stjórnarformaður Ölmu.

Í félaginu er starfrækt endurskoðunarnefnd. Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021 („leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“)¹⁵, en í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4, né starfskjaranefnd, sbr. ákvæði 5.4. Ástæður þess er að hluthafasamsetning í Ölmu er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningar- og starfskjaranefnd. Af sömu ástæðu og ekki er starfrækt tilnefningarnefnd hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Stjórnin uppfyllir ekki kröfur um óhæði stjórnar sbr. ákvæði 2.3. Félagið hefur ekki dreift eignarhald en allt hlutfé félagsins, fyrir utan einn hlut, er í eigu Langasjávar ehf. Stjórnin telur að vegna hluthafasamsetningar félagsins eigi ákvæði um óhæði stjórnarmeðlima, m.a. til að vernda minni hluthafa, ekki eiga við.

¹² Húsnæðismarkaðurinn – Mánaðarskýrsla. Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs, október 2018.

¹³ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: Staða almenna íbúðarkerfisins, apríl 2025

¹⁴ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: *Þrír af hverjum fjórum aðfluttum eru á leigumarkaði*, september 2025

¹⁵ Sjá nánar Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, 6. Útgáfa https://leidbeiningar.is/wp-content/uploads/2021/04/Stjornarhaettir_fyrirtækja_2021_A5_IS_Vefur.pdf

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru fjórar sem eru skipaðar af tveimur körlum og tveimur konum, á aldursbilinu 25-42 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Ölmu eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög og samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar eins og þær eru á hverjum tíma. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 21. ágúst 2025.

Stjórn útgefanda hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 22. október 2024 og eru aðgengilegar á vef félagsins <https://www.al.is/company/investors/governance>

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn félagsins með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Ein undirnefnd stjórnar er starfandi í félaginu sem stjórn skipar. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga félagsins og yfirfer áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Endurskoðunarnefnd hefur jafnframt eftirlit með innra eftirliti og áhættustjórnun og metur óhæði ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtækis. Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn þann 22. október 2024.

Stjórn félagsins hefur ákveðið að víkja frá leiðbeiningum Viðskiptaráðs, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins. Sjá nánar umfjöllun í kafla „*Stjórnarháttayfirlýsing*“ hér að framan.

Framkvæmdastjóri er ráðinn af stjórn og ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins í samræmi við stefnu og fyrirmæli stjórnar, lög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Framkvæmdastjóri félagsins, Ingólfur Árni Gunnarsson, hefur starfað sem framkvæmdastjóri Ölmu frá því í júlí 2021. Nánari upplýsingar um framkvæmdastjóra má finna í kaflanum „*Stjórn, stjórnendur og regluvörður*“.

Stjórn ber ábyrgð á því að ferli við innra eftirlit og áhættustýringu sé innleitt og endurskoðað reglulega með tilliti til þróunar áhættu og breytinga í þáttum sem geta haft áhrif á rekstur félagsins. Stjórn, í samráði við framkvæmdastjóra, greinir og skilyrðir á årsgrundvelli áhættur, eðli þeirra og umfang, sem fylgja starfsemi félagsins. Í áhættustefnu er fjallað um áhættur félagsins eftir tegundum og skilgreint með hvaða hætti félagið lágmarkar líkur á neikvæðum áhrifum á rekstur og fjárhag félagsins vegna hvers áhættuþáttar. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins.

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 22. október 2024 og er markmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Meðal þeirra aðgerða sem félagið beitir til að ná því markmiði er að stuðla að og kosta fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Samfélagsstefnu má nálgast á vef félagsins www.al.is. Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu félagsins þann 14. febrúar 2024.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmú var kjörin á stjórnarfundum 25. apríl 2025. Í nefndinni sátu eftirfarandi einstaklingar:

- Helena Hilmarsdóttir, löggiltur endurskoðandi
- Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður útgefanda
- Erna Gísladóttir, stjórnarmaður útgefanda

Hlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölmú og félaga innan samstæðu Ölmú. Endurskoðunarnefnd ber ábyrgð á eftirfarandi verkefnum:

1. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil.
2. Endurskoðunarnefnd metur óhæði ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrtækis. Hvað þetta varðar ber endurskoðanda árlega að gera endurskoðunarnefnd grein fyrir störfum sínum og óhæði, og skila skriflegri skýrslu um mikilvæg atriði sem fram hafa komið við endurskoðunina.
3. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins. Í því felst m.a. að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að framkvæmdar séu reglulegar úttektir á áhættuþáttum félagsins og ferli við að stýra þeim.

Formaður endurskoðunarnefndar boðar nefndina á fundi og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd ber að starfa samkvæmt starfsáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár. Nefndin skal að jafnaði funda á hverjum ársfjórðungi til að fara yfir ársfjórðungsuppgjör og ársreikninga. Formanni nefndar ber að boða nefndarmenn á fundi ef einhver nefndarmanna, stjórnarformaður félagsins, endurskoðandi eða framkvæmastjóri krefst þess.

Stjórn, stjórnendur og regluvörður

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð af þremur einstaklingum;

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar lauk cand. oecón. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989, MBA prófi frá London Business School árið 1994 og prófi í verðbréfavíðskiptum árið 1999. Hann er framkvæmdastjóri Langasjávar ehf., stjórnarformaður Laxárness ehf. og Sólnýjar ehf., og stjórnarmaður Eikar fasteignafélags hf. Gunnar er einnig stjórnarmaður í Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórn ymissa skráðra og óskráðra félaga á Íslandi og erlendis, þ.á m. Reita fasteignafélags hf. 2015-2017. Hagsmunatengsl Gunnars snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Freyju ehf., Mötu hf., Matfugli ehf., Salathúsinu ehf. og Síld og fiski ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélaga Ölmú. Gunnar á engin önnur sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Eggert Árni Gíslason, stjórnarmaður

Eggert Árni lauk cand. oecón. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989 og prófi í verðbréfavíðskiptum 2001. Eggert er stjórnarmaður í Langasjó ehf. og situr auk þess í stjórn dótturfélaga Langasjávar ehf. Hann er stjórnarmaður í Eignarhaldsfélaginu Mötu hf., Sundagörðum hf. og jafnframt stjórnarformaður Solid Clouds ehf. Hagsmunatengsl Eggerts snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Freyju ehf., Mötu hf., Matfugli ehf., Salathúsinu ehf. og Síld og fiski ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélaga Ölmú. Eggert á engin önnur sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Erna Gísladóttir, stjórnarmaður

Erna lauk B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands 1991 og MBA frá IESE í Barcelona 2004. Erna er forstjóri og í stjórn BL ehf. Hún var forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. 2003-2008, var einn af eigendum þess félags og framkvæmdastjóri frá 1991. Auk framangreinds situr hún í stjórn Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf. og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvár frá 15. mars 2019, en sat í stjórn Sjóvár frá 20. júní 2009 og var formaður stjórnar frá 2011-2019. Hún sat einnig í stjórn Haga frá 2010-2020. Erna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Lykilstjórnendur

Ingólfur Árni Gunnarsson, framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson er framkvæmdastjóri Ölmú og stýrir daglegum rekstri félagsins í umboði stjórnar. Ingólfur er fæddur árið 1991 og var ráðinn framkvæmdastjóri félagsins í júlí 2021. Ingólfur er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík frá árinu 2014 og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði Ingólfur sem framkvæmdastjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur er stjórnarmaður og á meirihluta í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem hefur þann tilgang að eiga og reka íbúðar- og atvinnuhúsnæði í langtímaleigu. Frá árinu 2016 hefur hann einnig setið í stjórn Brimgarða ehf. Ingólfur á jafnframt eignarhlut og er stjórnarmaður í félaginu Hálsar ehf.

Regluvarsla

Alexander Örn Júlíusson lögmaður er regluvörður félagsins á grundvelli útivistunarsamnings dags. 20. nóvember 2024. Alexander er fæddur árið 1994 og var ráðinn lögfræðingur Langasjávar, móðurfélags Ölmú, í maí 2024. Hann lauk meistaraþrófi í lögfræði frá Háskóla Íslands árið 2019, öðlaðist málflutningsréttindi fyrir héraðsdómi árið 2020 og verðbréfaréttindi árið 2025. Hann hefur m.a. starfað sem aðstoðarmaður dómara í Landsrétti, verkefnastjóri hjá LLG Lögmönnum ehf., en einnig hjá Bakkavor Group plc. í London og hjá Frank Rocco & Associates í Shanghai. Meðfram störfum sínum hjá LLG Lögmönnum ehf. starfaði hann einnig sem regluvörður hjá Summu rekstrarfélagi hf.

Sigurgeir Valsson lögmaður er staðgengill regluvarðar á grundvelli útivistunarsamnings við Landslög slf., dags. 20. maí 2021.

Viðskiptaheimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Ölmú er Sundagarðar 8, 104 Reykjavík.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa, aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan.

Hluthafar og hlutafé

Hlutafé

Hlutafé Ölmú er 1.295.387.977 krónur og er það allt greitt. Samkvæmt 24. grein í samþykktum Ölmú má breyta samþykktum félagsins á lögætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkan hlutafjár.

Ölmú er óheimilt að veita lán út á hluti sína nema lög leyfi samkvæmt 8. grein í samþykktum þess. Ölmú er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa hverju sinni, en félagið getur aðeins eignast hluti samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Skal slík heimild vera tímabundin og ekki lengri

en heimilt er lögum samkvæmt. Verði slík heimild veitt skal hennar getið í viðauka við samþykktir þessar, sem skoðast skal sem hluti af samþykktum þessum meðan hann er í gildi. Atkvæðisréttur fylgir ekki þeim hlutum sem félagið á sjálft.

Hverjum hluthafa er skylt að hlíta samþykktum félagsins eins og þær eru hverju sinni, eða eins og þeim kann að vera breytt síðar á löglegan hátt, samkvæmt 9. grein samþykktanna. Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut sinn í félaginu, nema hann taki á sig frekari ábyrgð með sérstökum löggerningi. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar verða í samþykktum félagsins hvorki skyldaðir til að auka hlutafjäreign sína í félaginu né að sæta innlaun á hlutum sínum.

Eitt atkvæði fylgir hverri einni krónu hlutafjäreignar, samkvæmt 15. grein í samþykktum Ölmú. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til þess að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar verða í samþykktum félagsins hvorki skyldaðir til að auka hlutafjäreign sína í félaginu né að sæta innlaun á hlutum sínum.

Hluthafar

Allt hlutafé Ölmú að undanskildum einum hlut, eða 1.295.387.976 hlutir, eru í eigu sama aðila, Langasjávar ehf., kt. 691205-2070. Einn hlutur er í eigu Ölmú fasteigna ehf., kt. 500604-2120, dótturfélags Ölmú.

Samkvæmt 6. grein í samþykktum Ölmú skal stjórn þess halda hlutaskrá þar sem fram skulu koma upplýsingar um hluthafa félagsins og hlutafjäreign þeirra. Hlutaskrá skal vera aðgengileg hluthöfum. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum eða samþykktum, samkvæmt 15. grein í samþykktum Ölmú. Samþykki allra hluthafa þarf til þess: i) skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar, ii) takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum, og iii) breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Endurskoðendur

Á aðalfundi Ölmú þann 29. apríl 2021 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík kjörið endurskoðandi félagsins. Hlynur Sigurðsson endurskoðandi var ábyrgur fyrir endurskoðun vegna ársins 2023 en Hrafnhildur Helgadóttir endurskoðandi eftir þann tíma. Þau eru bæði endurskoðendur hjá KPMG og aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda. Sjá nánar umfjöllun „Álit löggiltra endurskoðenda“. KPMG ehf. tók við sem endurskoðandi félagsins af Deloitte ehf. kt. 521098-2449 sem var endurskoðandi félagsins þar á undan og endurskoðaði Deloitte ehf. m.a. ársreikning útgefanda fyrir fjárhagsárið 2020.

KPMG ehf., hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem félagið hefur starfað fyrir útgefanda.

Fjárhagsupplýsingar

Samkvæmt könnuðum árshlutareikningi 2025 nam hagnaður samstæðunnar um 769 milljónum króna, samanborið við 266 milljón króna tap á sama tímabili árið 2024. Eigið fé samstæðunnar var 37.627 milljónir króna þann 30. júní 2025, samanborið við 34.888 milljónir króna, í lok fyrsta árshelming 2024. Heildareignir samstæðunnar námu 114.482 milljónum króna í lok fyrri helmings 2025, samanborið við 110.665 milljónir króna á sama tíma 2024. Hlutafé félagsins nam þann 30. júní 2025 um 1.296 milljónum króna, eins og á sama tíma árið 2024. Rekstrartekjur samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum 2025 námu 2.871 milljónum króna samanborið við 2.751 milljónir króna á sama tímabili árið 2024. Rekstrartekjur á fyrri helmingi 2025 skiptust í leigutekjur sem námu 2.590 milljónum króna og aðrar tekjur sem námu 280 milljón króna.

Árshlutareikningar 2023, 2024 og 2025 voru kannaðir í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjórn félagsins eru ábyrg fyrir yfirferð og glöggri framsetningu fyrrgreinda árshlutareikninga í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjórnar að árshlutareikningurinn gefi glöggva mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 30. júní 2025, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2025.

Ársreikningur fyrir árið 2024 er saminn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS), eins og hann var samþykktur af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og hafa lagagildi á Íslandi skv. lögum nr. 3/2006, um ársreikninga.

Ársreikningur fyrir árið 2023 er saminn í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) og endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS), eins og hann var samþykktur af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og hafa lagagildi á Íslandi skv. lögum nr. 3/2006, um ársreikninga.

Ársreikningur fyrir árið 2023, ársreikningur fyrir árið 2024 og árshlutareikningar fyrstu sex mánuði ársins 2023, 2024 og 2025 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kaflanum „*Skjöl felld inn með tilvísun*“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar sem finna má í fyrrgreindum árs- og árshlutareikningum.