

VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR

2.6.2026

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á 1.580.000.000 óverðtryggðum víxlum

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>

- | | | |
|----|------------------------|------------------------------|
| 1. | Útgefandi: | Alma íbúðafélag hf. |
| 2. | | |
| | i. Flokkur númer: | 26 |
| | ii. Útgáfuhluti númer: | 1 |
| 3. | Mynt: | ISK |
| 4. | Uppsafnað nafnverð: | |
| | i. Flokkur: | 1.580.000.000 |
| | ii. Útgáfuhluti: | 1.580.000.000 |
| 5. | Útgáfuverð: | 95,6447% af heildarnafnverði |
| 6. | Nafnverðseiningar: | 20.000.000 |

7.

i. Útgáfudagur: 15. júní 2026

ii. Fyrsti vaxtadagur: Á ekki við

8. Lokagjalddagi: 15. desember 2026

9. Tegund vaxta: Á ekki við

10. Greiðslufyrirkomulag: Ein greiðsla víxilfjárhæðar á lokagjalddaga. Ákvæði skilmála 5.4 (Greiðslur víxla) gilda um skuldaskjölin.

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

12. Forgangsröðun skuldaskjala: Víxlar
(Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 26)

13. Heimild fyrir útgáfunni: Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum:

6. desember 2017, 1. nóvember 2018, 28. mars 2019, 24. maí 2019, 14. september 2021, 26. nóvember 2021, 12. október 2022 og 9. nóvember 2023.

14. Greiðsluaðili: Útgefandi er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.

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

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

16. Verðtryggð jafngreiðslubréf: Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

17. Óverðtryggð jafngreiðslubréf: Á ekki við

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

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

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, ÞAR Á MEDAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA

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

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI

20. Skuldabréf með óreglulegu Á ekki við endurgreiðsluferli:

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VÍXLA

21. Vixlar: Á við
- i. Afföll: 4,3553 prósent á ári sem jafngildir 8,958 prósent einföldum vöxtum
 - ii. Viðmiðunarverð: 95,6447
 - iii. Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð: Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagareglu Actual/360.
 - iv. Verðtryggt: Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

22. Fastir vextir: Á ekki við
23. Breytilegir vextir: Á ekki við
- 23.a Álag á vexti: Á ekki við

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

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

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

25. Veðtryggð skuldaskjöl: Á ekki við

26. Óveðtryggð skuldaskjöl: Ákvæði skilmála 18 (Óveðtryggð skuldaskjöl) gilda um skuldaskjölin

ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖL

27. **Upplýsingakvaðir:** Á við
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: *a), b), d) og e)*
- ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: *a) og b)*
28. **Almennar kvaðir:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: *a), b), c), d), e), f) og g)*
29. **Fjárhagslegar kvaðir:** Á við
- i. Lánaþekja: Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1
- ii. Eiginfjárhlutfall: Eiginfjárhlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1
- iii. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: *31. desember og 30. júní* á hverju ári, þar sem fyrsti prófunardagur er *30. júní 2026*
30. **Sérstakar kvaðir** Á ekki við
31. **Vanefndartilvik:** Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 14 (Vanefndartilvik): *a), b), c), d), e), f), g), h) og i)*
32. **Gjaldfelling:** Ef ekki er bætt úr vanefnd innan 15 viðskiptadaga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan 30 viðskiptadaga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin
33. **Umboðsmaður kröfuhafa:** *Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránargötu 18, 101 Reykjavík* hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna

34. Staðfestingaraðili: *KPMG, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík* hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna
35. Önnur ákvæði: Á ekki við
36. Útreikningsaðili: Útgefandi er útreikningsaðili skuldaskjalanna
37. Ráðgjafi í tengslum við útgáfu: Á ekki við

ÁBYRGÐ

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda.

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af:

Samkvæmt heimild

Hluti B – Aðrar upplýsingar

1. SKRÁNING

- i. Skráning: Nasdaq Iceland
- ii. Taka til viðskipta: Sótt verður um að víxlarnir verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.
- iii. Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi: *Arctica Finance hf., LEI kóði 967600F5SHVSJ9H5F594*
Katrínartúni 2, 105 Reykjavík mun óska eftir töku til viðskipta
- iv. Fyrsti mögulegi Ekki vitað við dagsetningu endanlegra skilmála þessa viðskiptadagur:

2. LÁNSHÆFISMAT Á ekki við

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

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

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

- i. Ráðstöfun söluandvirðis: Almenn fjármögnun útgefanda
- ii. Áætlað nettó söluandvirði: 1511 m.kr.
- iii. Áætlaður heildarkostnaður: 0,3 m.kr.

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

Vísbending um ávöxtun: Á ekki við

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

Á ekki við

7. VÍSITÖLUÞRÓUN (*Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl*)

Á ekki við

8. AUÐKENNI

- i. Auðkenni: AL 26 1215

ii. ISIN númer:	IS0000039402
iii. CIF númer:	DYFUXR
iv. FISN númer:	ALMA IBUDAFELAG/X.XX MMKT 20261215

9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU

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

10. HÆFI HJÁ SEÐLABANKA EVRÓPU

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

11. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

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