Fullgild rafræn undirskrift
INGÓLFUR ÁRNI GUNNARSSON
2026-08-17 12:29:42 GMT
Kennitala: 0805912339
f.h Alma íbúðafélag hf.

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á 2.320.000.000 *óverðtryggðum skuldabréfum með einni afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga*

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:	25
	ii.	Útgáfuhluti númer:	3
3.	**Mynt:**		ISK
4.	**Uppsafnað nafnverð:**		
	i.	Flokkur:	3.520.000.000
	ii.	Útgáfuhluti:	2.320.000.000
5.	**Útgáfuverð:**		100,408444% af heildarnafnverði
6.	**Nafnverðseiningar:**		20.000.000
7.			
	i.	Útgáfudagur:	20. ágúst 2026
	ii.	Fyrsti vaxtadagur:	Útgáfudagur
8.	**Lokagjalddagi:**		4. júní 2029

9.	**Tegund vaxta:**	1 mánaða REIBOR +1,24 % (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [22][23])
10.	**Greiðslufyrirkomulag:**	Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga
11.	**Uppgreiðsluheimild/umfram-greiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):**	Á ekki við
12.	**Forgangsröðun skuldaskjala:**	Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi/ (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 25. i.)
13.	**Heimild fyrir útgáfunni:**	Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum: 6. desember 2017, 1. nóvember 2018, 28. mars 2019, 24. maí 2019, 14. september 2021, 26. nóvember 2021, 12. október 2022, 9. nóvember 2023 og 19. maí 2026.
14.	**Greiðsluaðili:**	Útgefandi er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15.	**Verðbréfamiðstöð**	Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá *Nasdaq CSD, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland.*

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

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

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

17.	**Óverðtryggð jafngreiðslubréf:**	Á ekki við

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

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

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

19.	**Óverðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:**	Á við
i.	Vextir til lokagjalddaga:	1M REIBOR + 1,24 álag % á ári. Vextir greiðast á eins mánaða fresti
ii.	Fjöldi vaxtagjalddaga:	37
iii.	Vaxtagjalddagar:	4 dagur í mánuðinum(unum) 12 á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er 04.06.2026.
iv.	Fjöldi gjalddaga höfuðstóls:	1
v.	Gjalddagar höfuðstóls(s):	Á lokagjalddaga
vi.	Dagaregla:	RAUN/360
vii.	Aðrir skilmálar sem gilda um greiðslur skuldabréfa með jöfnum afborgunum:	Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI

20.	**Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli:**	Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VÍXLA

21.	**Víxlar:**	Á ekki við

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

22.	**Fastir vextir:**	Á ekki við
23.	**Breytilegir vextir:**	Á við
i.	Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar:	Greiðsla vaxta skal vera á eins (1) mánaðar fresti, fyrir undangengið vaxtatímabil, í fyrsta skiptið þann 04.06.2026 og

		4. hvers mánaðar eftir það. Vextir greiðast í síðasta sinn á lokagjalddaga þann 04.06.2029.
ii.	Viðskiptadagaregla:	RAUN/360
iii.	Aðferð við ákvörðun á vöxtum:	Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi:
iv.	Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi:	https://sedlabanki.is/gagnatorg/vextir/
	– Viðmiðunarvextir:	1 mánaða REIBOR að viðbættu 1,24% *álagi*
	– Ákvörðunardagur:	Viðmiðunarvextir sem notaðir eru til að reikna vexti fyrir hvert vaxtatímabil skulu vera festir 2 viðskiptadögum fyrir fyrsta vaxtadag viðkomandi tímabils.
	– Upplýsingasíða í upplýsingakerfi:	https://sedlabanki.is/gagnatorg/vextir/
v.	Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað:	Á ekki við
vi.	Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum:	Á ekki við
vii.	Ávöxtun til lokagjalddaga:	Á ekki við
viii.	Dagaregla:	RAUN/360
ix.	Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna:	Á ekki við
x.	Geta viðmiðunarvextir farið niður fyrir núll:	Á ekki við
xi.	Aðrir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl með breytilega vexti:	Á ekki við

23.a	**Álag á vexti:**	+ 1,24 álag á viðmiðunarvexti

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

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

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

25.	**Veðtryggð skuldaskjöl:**	Á við
	i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu:	Ákvæði skilmála 16 (Almenna tryggingafyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin
	ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi:	Á ekki við
	iii. Veðgæsluaðili:	*Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránargötu 18, 101 Reykjavík* hefur verið skipaður veðgæsluaðili vegna skuldaskjalanna
26.	**Óveðtryggð skuldaskjöl:**	Á ekki við

ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖL

27.	**Upplýsingakvaðir:**	Á við
	i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa:	Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: *a), b), d) og e)*.
	ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila:	Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd*: a) og b).*
28.	**Almennar kvaðir:**	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: *a), b), c), d), e) f) og g)*.
29.	**Fjárhagslegar kvaðir:**	Á við
	i. Lánaþekja:	Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru

		tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu.
	ii. Eiginfjárhlutfall	Eiginfjárhlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu.
	iii. Prófunardagar:	Prófunardagar fjárhagslegra kvaða eru: 30. júní og 31. desember þar sem fyrsti prófunardagur er *30. júní 2026*.
30.	**Sérstakar kvaðir**	Á við
	i. Tegund veðsettra fasteigna:	Á hverjum prófunardegi skal tegund veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu.
	ii. Staðsetning veðsettra fasteigna	Á hverjum prófunardegi skal staðsetning veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu.
	iii. Prófunardagur	Prófunardagar sérstakra kvaða eru: 30. júní og 31. desember þar sem fyrsti prófunardagur er 30. júní 2026.
31.	**Vanefndartilvik:**	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 14 (Vanefndartilvik): *a), b), c), d), e), f), g), h) og i).*
32.	**Gjaldfelling:**	Ef ekki er bætt úr vanefnd innan 15 viðskiptadaga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan 30 viðskiptadaga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin.
33.	**Umboðsmaður kröfuhafa:**	*Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránagötu 18, 101 Reykjavík* hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna.
34.	**Staðfestingaraðili:**	*KPMG, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík* hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna.
35.	**Önnur ákvæði:**	Á ekki við
36.	**Útreikningsaðili:**	Útgefandi er útreikningsaðili skuldaskjalanna
37.	**Ráðgjafi í tengslum við útgáfu:**	Á ekki við

ÁBYRGÐ

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda.

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af: ……..

Samkvæmt heimild

Hluti B – Aðrar upplýsingar

1. SKRÁNING

i.	Skráning:	Nasdaq Iceland
ii.	Taka til viðskipta:	Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.
iii.	Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi:	Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160 mun óska eftir töku til viðskipta.
iv.	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:	Ekki vitað við dagsetningu endanlegra skilmála þessa.

2. LÁNSHÆFISMAT

Á ekki við

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGSLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

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

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

i.	Ráðstöfun söluandvirðis:	Almenn fjármögnun útgefanda
ii.	Áætlað nettó söluandvirði:	2.318 m.kr.
iii.	Áætlaður heildarkostnaður:	11,6 m.kr.

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

Vísbending um ávöxtun:	Á ekki við
	Ath. ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun.

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

Upplýsingar um þróun REIBOR vextir (Reykjavik Interbank Offer Rate) sem finna má upplýsingar um á vefsíðu Seðlabanka Íslands, https://sedlabanki.is/gagnatorg/vextir/

7. VÍSITÖLUÞRÓUN *(Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl)*

Á ekki við

8. AUÐKENNI

i.	Auðkenni:	AL040629
ii.	ISIN númer:	IS0000039253
iii.	CIF númer:	DBVSFR
iv.	FISN númer:	ALMA IBUDAFELAG/VARI BD 20290604

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 séu réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda er getið þar sem það á við:	Á ekki við