

Alma íbúðafélag hf.

Grunnlýsing vegna 30.000.000.000 króna útgáfuramma

Alma íbúðafélag hf., kt. 611013-0350, Suðurlandsbraut 30, 108 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 30.000.000.000 krónur (hér eftir „**útgáfuramminn**“), í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Grunnlýsing þessi dagsett 10. desember 2020 (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**“), eftir því sem við á, og með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland hf. þann 1. maí 2020.

Grunnlýsingin hefur verið staðfest af fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4159, Kolkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“), sem telst lögbært yfirvald í skilningi ákvæða reglugerðar (ESB) 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins grunnlýsingar telji eftirlitið að þær uppfylli kröfur reglugerðar (ESB) 2017/1129, meðal annars um að upplýsingar í þeim séu fullnægjandi, samkvæmar og skiljanlegar. 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 skuldaskjölum felur í sér áhættu. Verðmæti skuldaskjalanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldaskjölum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldaskjölum 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 skuldaskjölum 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 víðeigandi landa. Útgefandi, og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

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

Grunnlýsing þessi er dagsett 10. desember 2020

Umsjónaraðili er Landsbankinn hf.



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
Gjaldeyrisáhætta	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
Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum	12
Breytingar á lögum og reglum	13
Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	13
Áhætta tengd útgefanda og samstæðu hans	14
Áhætta tengd fjármögnun	14
Áhættuþættir tengdir leigusamningum og leigutökum	15
Áhættuþættir tengdir eignasafninu	17
Rekstraráhætta	19
Markaðsáhætta félagsins	23
Ytri áhrifaþættir tengd útgefanda	24
SKILMÁLAR SKULDASKJALA	25
1. Skilgreiningar	25
2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjala	33
3. Forgangs röðun skuldaskjala	33
3.1 Veðtryggð skuldabréf	33
3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl	33
4. Vextir	33
4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum	33
4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum	34
4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	34

4.4	Vextir af skuldabréfum með fasta vexti	34
4.5	Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti	35
4.6	Áfallnir vextir	35
4.7	Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla.....	36
4.8	Álag á vexti	37
5.	Greiðslur.....	37
5.1	Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur	37
5.2	Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum	38
5.3	Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	41
6.	Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum	41
6.1	Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda).....	41
6.2	Kaup á skuldaskjölum	41
6.3	Ógilding.....	41
7.	Skattar.....	42
8.	Fyrning	42
9.	Upplýsingakvaðir	42
9.1	Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa	42
9.2	Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila	43
10.	Almennar kvaðir.....	43
11.	Fjárhagslegar kvaðir	44
12.	Sérstakar kvaðir.....	44
13.	Yfirlýsingar	45
14.	Vanefndartilvik.....	45
15.	Gjaldfelling.....	46
16.	Almenna tryggingafyrirkomulagið.....	46
16.1	Almennt.....	47
16.2	Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið	48
16.3	Tryggingarbréf og veðsamningur	49
16.4	Veðhafasamkomulagið	49
16.5	Umboðssamningur.....	55
16.6	Samningur við staðfestingaraðila	57
17.	Sértækt tryggingafyrirkomulag	59
17.1	Almennt.....	59
18.	Óveðtryggð skuldaskjöl.....	60
18.1	Almennt.....	60
19.	Upplýsingaöflun	60
20.	Lög og varnarþing	60

VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR	61
Hluti A – Samningsskilmálar	61
Hluti B – Aðrar upplýsingar	71
MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	73
Um grunnlýsinguna	73
Viðaukar við grunnlýsingu	73
Skráning á skipulegan verðbréfamarkað	74
Upplýsingaskylda, aðgengi og gildistími grunnlýsingarinnar	74
Takmörkun á dreifingu grunnlýsingar	74
Lýsing á útgáfurammanum	74
Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman	75
Framkvæmd útgáfu	75
Skjöl felld inn með tilvísun	76
Skjöl til sýnis	76
Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	77
Upplýsingar frá þriðja aðila	77
Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda	77
Álit löggiltra endurskoðenda	77
Skilgreiningar	78
Skammstafanir og hugtök	79
UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	80
Fordæmalausir tímar og úrræði félagsins	80
Almennar upplýsingar	80
Eigendur	81
Lagaumhverfi	81
Ágrip af sögu	81
Skipulag samstæðunnar og skipurit	82
Dótturfélög samstæðunnar	82
Starfsemi	83
Stefna og stefnumótun	85
Fjárfestingarstefna	85
Áhættustefna	86
Fasteignasafnið	88
Landfræðileg dreifing	89
Mat á virði fasteigna	89
Leigutakar og leigusamningar	90
Leigutekjur	91

Viðhald, endurbætur og framkvæmdir	93
Fasteignamarkaðurinn	93
Stærð íbúðarhúsnæðismarkaðarins	94
Helstu samkeppnisaðilar.....	94
Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	94
Stjórnarháttayfirlýsing.....	94
Stjórnarhættir.....	95
<i>Starfskjaranefnd</i>	96
Stjórn, stjórnendur og regluvörður	96
Hluthafar og hlutafé.....	98
Hlutafé	98
Hluthafar.....	99
Endurskoðendur	99
Fjárhagsupplýsingar	99

ÁHÆTTUÞÆTTIR

Alma íbúðafélag hf., er stofnað sérstaklega utan um eignarhald, leigu á íbúðarhúsnæði 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 fyrst telja 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 þekktu 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 þekktir 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 mótaðilaáhættan 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 flökt 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 kanna 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 grundvalla 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 verðbréfamarkaði. 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 gjaldþaga. 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 skuldaskjöllum geti orðið óreglulegt og að skuldaskjöl kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjaldþaga. 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 vaxtagjaldþaga. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldaskjöllum, þegar um vaxtagreiðslubríf 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 eru að stærstum hluta í evrum, en áætlað er að u.þ.b. 3% af heildartekjum samstæðunnar á árinu verði í evrum. Til samanburðar var hlutfallið u.þ.b. 15%, árið 2019. 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://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/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 skuldaskjölum, öðrum lánaskjölum og veðskjölum 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 VS reikningum.

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 lánþekju, um lágmarks eiginfjárhlutfall, 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 hverrar eignar og allt andvirði sölnnar, að frádreginni 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 áréttu 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 veðhafar 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 vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráður eru á vörslureikninga 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 tiltekna 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 og sérstakar 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 eða sérstökum 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 fólgin 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 áréttu 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 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 veðhafasamkomulagið.

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 skuldaskjölum.

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.

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 að 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 flökki 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 stjórnsluframkvæmd, 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.

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

Um skuldaskjölín gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfiðskipti nr. 108/2007 (hér eftir „**lög um verðbréfiðskipti**“ eða „**vvl**“). Skuldaskjölín verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfiðstöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum og gilda því lög nr. 7/2020, um verðbréfiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna (hér eftir „**lög um verðbréfiðstöðvar**“).

Grunnlýsing þessi er gerð í tengslum við útgáfurammann 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 verðbréfamarkaði í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti og laga nr. 110/2007 um kauphallir, 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. reglum Fjármálaeftirlitsins, nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, og reglugerð nr. 707/2008, um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Einnig gilda reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerna 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 verðbréfiðskipti fer eftir XV. kafla laganna. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerna geta m.a. falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis 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 útgefin af honum falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í skuldaskjölum útgefanda heyra undir lög og reglur sem varða verðbréfiðskipti eftir því sem við á, s.s. reglur um viðskipti innherja vegna verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga um verðbréfiðskipti, 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.

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 lítið við lausafjárstýringu.

Áhætta fjárfesta vegna lausafjárahættu 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 víska 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 2024-2048. Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar eru um 12,9% af vaxtaberandi skuldum félagsins á gjalddaga fyrir 31. desember 2025, eða um 3.8 ma.kr., þar af eru um 435 m.kr. á gjalddaga á árinu 2021. Hluti af lánnum 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 hættu er til staðar að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður. Einnig er sú hættu 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 hættu á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

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.

Veðsetning fasteigna félagsins

Félagið hefur veitt kröfuhöfum sínum veð í fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Samkvæmt ákvæðum samninga þar að lútandi hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins 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 félagsins. Slíkar aðgerðir geta haft veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins og framtíðahorfur.

Allar kröfur í sama flokki fjármögnunarskjala á hendur útgefanda eru jafn réttáar innbyrðis (*l. pari passu*). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu jafnréttáar innbyrðis (*l. pari passu*), sbr. skilmála 16. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldaskjala nýtur forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Ef undirliggjandi tryggingar duga ekki til greiðslu veðtryggðra skuldaskjala nýtur eftirstandandi krafa sömu réttáæðar 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 eru leigutekjur frá leigutökum og er þeim ætlað að standa skil á greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta af lánnum, útgjöldum og skuldaskjöllum 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 skuldaskjöllum sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammans. Vægi sérhvers leigutaka af heildartekjum félagsins er lítið. Heildarfjöldi fasteigna þann 30. júní 2020 var 1.113 þar af voru 57 íbúðir í sölufarli (samtals 1.179 íbúðir), fjöldi langtímaleigusamninga 1.070 og fjöldi leigutaka 1.011.

Val á leigutökum félagsins í langtímaleigusamninga er í höndum starfsmanna þjónustusviðs félagsins. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann-leigutakar og leigusamningar*“. 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. Þrátt fyrir að félagið sé með skýrt verklag við mat á leigutökum þá er ekki hægt að ábyrgjast að leigutakar nái ávallt að standa við skuldbindingar sínar gagnvart félaginu. Sú hættu getur átt sér stað að áföll hjá 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 leiguhúsnaði, 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 húsnaði fyrir lok samningstíma sem getur leitt til tekjutaps og/eða ófyrirséðs kostnaðar við að finna nýjan leigutaka. Slíkt gæti haft veruleg neikvæð áhrif á tekjur félagsins.

Leiguverð á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með íbúðarhúsnaði hefur áhrif á rekstur félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum s.s. framboði og eftirspurn eftir íbúðarhúsnaði eða skammtímaleiguhúsnaði, byggingarkostnaði, kaupverði húsnaðis, 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 íbúðarhúsnaði, 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 íbúðarhúsnaðis 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 skilvísnum leigugreiðslum. Leigutakar þurfa almennt að reiða fram tryggingu sem er jöfn tveggja mánaða leigu eða útvega bankaábyrgð fyrir tryggingunni.

Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir af hálfu leigusala á leigutímanum. Leigjandi hefur þó ávallt heimild til að segja samningi upp. Uppsagnarfrestur er 3 til 6 mánuðir, en tímalengd frestsins fer eftir tegund samnings. Samningsbundin leiga er bundin vísitölu neysluverðs og er uppreiknuð mánaðarlega í samræmi við breytingar á vísitölu. Komi til verulegra vanefnda leigutaka getur það skapað félaginu 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 sambærileg á sambærilegum kjörum, en þessi atriði eru háð ástandi á leigumarkaði fyrir íbúðarhúsnaði hverju sinni. Fjöldi leigutaka félagsins 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 húsnaði fyrir nýja leigutaka. Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yferráðum 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 er mismunandi. Veginn meðalleigutími tímabundinna langtímaleigusamninga þann 30. júní 2020 er um 21 mánuður. Með tilkomu nýrrar þjónustu félagsins árið 2019 er viðskiptavinum boðin langtímaleiga á föstu leiguverði, utan vísitöluhækkana, til allt að sjö ára. Um valkvætt samningsform er að ræða. Gildistími samninga er eftir sem áður tólf mánuðir, en með nýjum samningsákvæðum er leigutökum heimilt að framlengja samninginn einhliða á fyrrnefndum kjörum allt að sex sinnum. Leigusali hefur þó heimild til að hafna slíkri framlengingu ef sérstakar aðstæður eru uppi. Til slíkra aðstæðna teljast

vanefnd eða brot gegn samningnum af hálfu leigutaka svo varði riftun, vanhvirða leigutaka um að leggja fram tilskilda tryggingu, áætlun félagsins um að selja húsnæðið á næstu sex mánuðum eftir lok leigutíma eða ef fyrirhugaðar eru nauðsynlegar og verulegar viðgerðir á húsnæðinu á næstu sex mánuðum frá lokum.

Félagið býður þó enn upp á styttri leigusamninga, sem gerðir eru til 12-24 mánaða. Samningarnir eru bundnir vísitölu neysliverðs. Ef samningur er endurnýjaður er leiguverð endurskoðað m.t.t. markaðsverðs. Leigjandi hefur þriggja mánaða uppsagnarfrest í tilfalli slíkra samninga. Frá því félagið hóf að bjóða hina nýju þjónustu hefur um fjórðungur nýrra leigutaka nýtt sér lengri samningana, en um þrír fjórðu styttri samningana. 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.

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 skammtímaleiguingum sínum.

Ekki eru gerðir skriflegir leigusamningar vegna útleigu fasteigna til skemmri tíma. Bókanir á skammtímaleigu eru gerðar í gegnum bókunarsíður, ferðaskrifstofur og með beinum sölum til viðskiptavina. Sjá nánar umfjöllun „*Leigutekjur*“. Tekjur af skammtímaleiguingum dreifast ekki jafnt yfir árið heldur eru tekjurnar mestar yfir sumarmánuðina en lægri yfir vetrartímann. Greiðslur vegna skammtímaleigu eru inntar af hendi með fjórum mismunandi leiðum: í gegnum bókunarsíður, með greiðslukortum, reikningsviðskiptum við ferðaskrifstofur eða reiðufé frá viðskiptavinum. 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 félagsins 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 hærra 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 sú varð raunin á árinu 2020, sökum útbreiðslu COVID 19 faraldursins. Sjá nánar umfjöllun „*Efnahagsleg áhrif heimsfaraldursins*“.

Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar er skammtímaleiga félagsins í dvala sökum COVID-19 faraldursins. Sjá nánar umfjöllun „*Efnahagsleg áhrif heimsfaraldursins*“ en stefnt er á að hefja aftur rekstur skammtímaleigu í maí 2021 eða þegar aðstæður leyfa, og þá einungis með 70 íbúðir til að byrja með. Í byrjun árs 2020, eða þegar faraldurinn braust út á Íslandi, voru allar 114 íbúðir sem höfðu verið í skammtímaleigu, færðar í langtímaleigu hjá Ölmú.

Áhættuþættir tengdir eignasafninu

Fasteignaverð

Starfsemi félagsins felur í sér fjárfestingar í íbúðarhúsnæði til útleigu á almennum markaði. 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. Almenn lítyr verðþróun á fasteignamarkaði áhrifum þátta í ytra umhverfinu s.s. framboði og eftirspurn íbúðarhúsnæðis, ástandi í efnahagslífinu, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Umframeftirspurn eftir húsnæði, batnandi fjárhagsleg staða heimila, launahækkningar, 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 2020 voru um 65% eigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu, sé miðað við fasteignamat 2020 eða um 58% 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 fjárfestingarstefnu félagsins, og skilmála skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, er gert ráð fyrir að a.m.k. 65% af 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.

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 kaupir 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 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 hverrar fasteignar er metið út frá sjóðstreymi hennar. Félagið notar virðismatslíkan sem byggt er á áætluðu frjálsum sjóðstreymi og forsendum sem hafa það að markmiði að endurspeglar 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 reikningskilastöðum eða túlkunum á þeim geta haft neikvæð áhrif á niðurstöður ársreikninga og árschlutareikninga 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 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, 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.

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 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 hvernar eignar og geta því tekið breytingum árlega, bæði með breytingum á fasteignamati fasteignanna og breytingum á gjaldskrá sveisarfélagi.

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 hætta 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 verkefnum tengdum viðhaldi, endurbótum og framkvæmdum á eignum félagsins. Frá og með 1. október 2018 var útvistun á stærstum hluta daglegs reksturs skammtímaleigu hætt og reksturinn færður inn í samstæðu og rekið í dótturfélagi, Ylmu ehf. (áður Reykjavík Apartments ehf.). Í kjölfar þeirra breytinga hætti félagið smám saman útvistun á þvotti á líni og þrifum á íbúðum. Við dagsetningu grunnlýsingarinnar er allur rekstur vegna skammtímaleigu kominn inn í fyrrneft dótturfélag.

Verkefni sem Alma útvistar að miklu eða öllu leyti eru meðal annars tækniþjónusta og milli- og löginnheimta sem Motus 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. 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 fólgin 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 Ölmum starfa átján starfsmenn í 18 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.

Upplýsingataekni 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 útloka 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. 42/1995 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), húsaleigulög, lög um fjöleignarhús, fasteignakaupalög, lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, gjaldeyrislög, samkeppnislög, lög um innheimtu og lög um verðbréfavíðskipti, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa veirð til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Fjallað er um lagalegu 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 að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, 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 bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Brjótí félagið gegn samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu.

Fyrirgreind 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 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 móttakin 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. tölulið 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, þ.e. frestun á skatti sem féll til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna. 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 reikningskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningskilastöðlum 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 skuldafansins. 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.

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 kann að endursemjja 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 erlendri 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.

Gjaldeyrissáhætta getur einnig myndast þegar ósamræmi er á skuldum og eignum í mismunandi mynt, sem getur skapað ósamræmi á inn- og útfjárflæði félaga. Hluti af tekjum félagsins er í evrum vegna skammtímaleigu, eða um 3% á árinu 2020, og eignir í erlendri mynt takmarkast við bankainnistæður í evrum. Engar skuldir eru í erlendri mynt.

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 reikningskiladags. 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 tengd 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 íbúðarhúsnæðis til einstaklinga og ferðamanna, 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 og þar með á greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Vaxtalækkunar geta þrýst á aukinnar eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun leigutaka, en á dagsetningu þessarar lýsingar eru vextir í sögulegu lágmarki 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.

Efnahagsleg áhrif tengd heimsfaraldri

Efnahagshorfur á Íslandi og í heiminum öllum breyttust mjög snögglega til hins verra eftir því sem leið á árið 2020, í kjölfar þess að kórónuveiru heimsfaraldurinn COVID-19 (hér eftir „**COVID-19**“) breiddist út um heimsbyggðina. Útbreiðsla COVID-19-faraldursins og viðbrögð stjórnvalda hér á landi og víða um heim hafa haft í för með sér verulega röskun á starfsemi fyrirtækja, niðursveiflu í hagkerfinu og snaraukins atvinnuleysi. Mikil óvissa er um þróun faraldursins og hvenær endanlega verður hægt að létta af öllum takmörkunum bæði innanlands og erlendis.

Ljóst er að COVID-19 hefur veruleg neikvæð áhrif á ferðaþjónustu á Íslandi og eftirspurn eftir gistirýmum. Hluti eignasafns útgefanda hefur verið nýttur í skammtímaleigu til ferðamanna, en er nú í tímabundinni langtímaleigu. Þróun heimsfaraldursins hefur neikvæð áhrif á getu útgefanda til að færa fyrrnefndar eignir aftur í skammtímaleigu. Þá hefur þróun heimsfaraldursins enn fremur neikvæð áhrif á almennt efnahagsástand á Íslandi, atvinnustig og möguleika Íslendinga til að standa í skilum með húsnæðiskostnað og aðra fasta útgjaldaliði. Þannig getur eftirspurn eftir leiguíbúðum dregist saman tímabundið og leiguverð nýrra leigusamninga því lækkað samanborið við þá sem í gildi eru. Alma íbúðafélag hefur gripið til aðgerða til að lágmarka neikvæð áhrif yfirstandandi COVID-19 faraldurs á leigutaka/viðskiptavinum sína sem þess þurfa. Aðgerðirnar felast í því að leigutökum sem misst hafa vinnuna eða orðið fyrir verulegu tekjutapi í sjálfstæðum rekstri vegna COVID-19 veirunnar býðst að lækka mánaðarlegar leigugreiðslur um 50% í þrjú mánuði og dreifa þeirri upphæð sem lækkað er um yfir allt að 24 mánaða tímabil, þeim að kostnaðarlausu. Á dagsetningu þessarar grunnlýsingar hafa 72 viðskiptavinir nýtt sér úrræðið.

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 sambengi 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 sambengi 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 sambengi.

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 verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.
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 4.4.
Dagaregla	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (c).
Dagvísitala	Dagleg vísitala neysluverðs sem reiknuð er út með línulegri brúun á milli mánaðarlegra gilda vísitölnunnar 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 „Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikninga á endurgreiðsluferli“ og undirlið vi „Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli“. 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).
Fjármálagerningar	Merkir fjármálagerninga eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, með síðari breytingum.
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 skuldaskjölum, 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, dags. 10. desember 2020, 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 30 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 kröfuhafafundur sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.
Lánaþekja	Hlutfall veðtryggðra skulda gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka I við veðhafasamkomulagið.
LEI kóði	Merkir auðkenni lögaðila í verðbréfvíðskiptum (Legal Entity Identifier).
LIBOR	Millibankavextir í London (London Inter Bank Offered Rate).
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 lýsingar	Lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til víðskipta á skipulegum markaði.
Lög um verðbréfvíðskipti	Lög nr. 108/2007, um verðbréfvíðskipti með síðari breytingum.
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. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa 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 verðbréfamarkaður	Markaður með fjármálagerninga samkvæmt skilgreiningu laga nr. 110/2007, um kauphallir.
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 eða ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað. 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 tilbaka 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 hærrí 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 skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.
Smæsta mynteining	Lægsta fánlega löglega eining hverrar 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 4.6.(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 verðbréfamarkaði.
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 10. desember 2020 og síðari viðaukum. Hámarks nafnverð allra skuldaskjala sem gefin eru út innan útgáfurammans verður ekki umfram 30 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, Suðurlandsbraut 30, 108 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 VS-reikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
Veðskjöl	Merkir veðhafasamkomulag, aðildaryfirlýsingar, tryggingarbréf og veðsamningur, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, 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 fjármögnunarskjölum 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.

Verðbréfamíðstöð	Verðbréfamíðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020, um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.
Verðtryggð jafngreiðslubríf	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 (eingreiðslubríf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
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 víkur 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 lokagjalddaga 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.
VS reikningur, vörslureikningur	Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 7/2020, um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjala

Skuldaskjöl eru gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda lögformlegt skilríki fyrir eignarrétti á umræddum bréfum. Engar aðrar hömlur eru á framsali skuldaskjala.

Skuldaskjölin eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000 eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar skv. c) lið 4. tl. 1. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. 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 forgangsröðun, sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

3. Forgangsröðun skuldaskjala

Kröfur samkvæmt skuldaskjölum sem gefin verða út innan útgáfurammans standa ávallt jafn rétt háar (*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 (Almenna 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 hlutafjár.

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 hlutafjár.

4. Vextir

4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum

Jafngreiðslubréf geta verið verðtryggð eða óverðtryggð 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 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 vaxtagjalddaga

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

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

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

(i) Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði

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

(ii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar 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.

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

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 vörslureikninga 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 eiganda skuldaskjals, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa 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 jafngreiðslubrífum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubrífum

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 jafngreiðslubrífum), 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:

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

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 jafngreiðslubrífum

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 jafngreiðslubrífum) (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 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 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 vísitölnnar 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 verðtrygðum 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 vísitölnnar 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 tölulíð 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 tölulíðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

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 útstandandi 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 verðbréfamarkaði eða með öðrum hætti. Skuldaskjöl sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar.

6.3 Ógilding

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (Kaup á skuldaskjölum) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skráum verðbréfamiðstöðvar og er hvorki hægt að endurútefna 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 skuldaskjölum fynast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynast 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 fjármögnunarskjölum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir 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 60 dögum 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 60 dögum 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 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 fyrir.

12. Sérstakar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum, sérstöku kvöðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölum 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 íbúðarhúsnaði 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 skuldaskjölín 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 réttlætunlegum mótæmum 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 nauðungaruppbóði, 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 skuldaskjölin:

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 veði í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana 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 sölnnar, 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 lánþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera hærri en 75%. Eiginfjárhlutfall 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 pósthúsnúmera 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 lánessamninga, 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.

Um fjöllum 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 lánsamninga, hvort sem viðkomandi veðhafar hafa skipað sérstakan umboðsmann eða sinna því hlutverki sjálfir.

16.3 Tryggingarbréf og veðsamningur

a) *Almennt*

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 VS-reikningum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á VS-reikningana 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 móttekur sem veðgæsluaðili.

c) *Annað*

Veðsölum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi, nema fyrir liggja 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. Veðhafar 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 veðhafar samkvæmt tryggingabréfi og veðsamningi.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkja veðhafar að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með

tryggingarbréfinu og veðsamningi. Veðhafar 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 tilteknar 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 pósthúsnúmera 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 sölnnar, 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 veðhafasamkomulaginu og samningi við staðfestingaraðila.

d) *Veðgæsluaðili*

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Ránargötu 18, 101 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 veðhafasamkomulagsins. 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, verðbréfamarkaði 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 veðhafasamkomulaginu, 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 veðhafasamkomulaginu. 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 staðfestingaradila 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. Almennt 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 vanefndatilvikum 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 tilvikum 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 veðhafafundar. Veðgæsluaðili móttekur 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) *Almennt*

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, verðbréfamarkaði 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 fyrirætlum 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 veðgæsluáðili 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 veðgæsluáðili óskar eftir því, eða ef veðgæsluáðili 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, veðgæsluáðila 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 dags 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 verðbréfamistöðvar. 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. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. 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) *Almennt*

Útgefandi skal skipa staðfestingaraðila fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggt samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Með því að kaupa skuldaskjöl, eða veita lán samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, 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, 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, verðbréfamarkaði 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 samhliða 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 tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veði í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálgerningum sem skráðir eru á vörslureikningana 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 og sérstakar 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 útgáfurammans séu óveðtryggð gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

18.1 Almennt

Vegna flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans 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 skuldaskjölin eru geymd á vörslureikningum.

20. Lög og varnarþing

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög, þ.m.t. lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga lög nr. 38/2001, um vexti og veðtryggingu og víxillög nr. 93/1933, eftir því sem við á. Einnig gilda um skuldaskjölin 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 útgáfurammans.

[Dags]

ALMA ÍBÚÐAFÉLAG HF.

LEI kóði 25490082EV52LTDCT350

Útgáfa á [samtals útgefið nafnverð útgáfuhluta] [Tegund skuldaskjala]

í samræmi við ISK 30.000.000.000 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 10. desember 2020 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 endanlegu 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 [21][22])
10. **Greiðslufyrirkomulag:** [Jafngreiðsla (e. annuity)]
 [Jafnar afborganir höfuðstóls]
 [Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga]
 [Óreglulegt endurgreiðsluferli]
 [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][Víxlar]
 (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. **Verðbréfamíðstöð** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá [tilgreinið nafn, kennitölu og skráð aðsetur verðbréfamíðstöðvar]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

16. **Verðtryggð jafngreiðslubríf:** [Á við/Á ekki við]

(Erfyllt 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 gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Dagaregla: []
- vii. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysliverðs (VNV) þann [dags].
- viii. Aðrir skilmálar sem gilda um verðtryggð jafngreiðslubríf: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

- 17. Óverðtryggð jafngreiðslubríf:** [Á við/Á ekki við]
- (Erfyllt 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 gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)*
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Dagaregla: []
- vii. Aðrir skilmálar sem gilda um óverðtryggð jafngreiðslubríf: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS

- 18. Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:** [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. 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 verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM ÓVERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS

- 19. Óverðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:** [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. 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 greiðslur skuldabréfa með jöfnum afborgunum: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI

- 20. Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli:** [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. Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikninga á endurgreiðsluferli: [[]/Á ekki við]
- 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 útreikninga á endurgreiðsluferli: [[]/Á ekki við]
- vii. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar 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 endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

- 21. 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 vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti: [Á ekki við/tilgreinið]
- 22. 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/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað/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] til [tilgreinið tímalengd] að [viðbættu/frádragnu []% [álagi/frádragi]]
(LIBOR, EURIBOR, REIBOR eða annað, ef annað á við skal bæta við viðbótarupplýsingum.)
- Ákvörðunardagur: []
- Upplýsingasíða í upplýsingakerfi: []
(Tilgreinið)
- v. Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- Auðkenni skuldabréfaflokks: []
- Nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem

skuldabréfaflokkur er skráður:	
– Viðmiðunarvextir:	[Ávöxtunarkrafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki sem miðað er við] að [viðbættu/frádragnu []% [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. Víxlar:	[Á við/Á ekki við] <i>(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægjat undirliði þessa töluliðar)</i>
i. Afföll:	[] prósent á ári sem jafngildir [] prósent einföldum vöxtum
ii. Viðmiðunarverð:	[]
iii. Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð:	[]
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]
- (Eftyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)*
- 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]
- (Eftyllt 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 staflaðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflaði 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 staflaðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi

staflíði 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 staflíðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflíði 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 skilmálanum 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 skuldaskjölin 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 skuldaskjölin 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 staflíðum

skilmála 14 (Vanefndartilvik): [*Setjið inn viðeigandi stafliði 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 skuldaskjölin]/[*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 endurspeglamat 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 hlutaðeiagnandi 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 vísitölu í fortíð og framtíð.]

8. AUÐKENNI

- i. Auðkenni:
- ii. ISIN númer:
- iii. CIF númer: [Á ekki við/tilgreinið]
- iv. FISN númer: [Á ekki við/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 miðlægri verðbréfamiðstöð (e. International Central Securities Depository (ICSDs)) sem sameiginlegum vörsluaðila og þýðir ekki endilega að skuldaskjölin uppfylli skilyrðin sem hæf veð 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

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 verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum nr. 110/2007, um kauphallir (hér eftir „**lög um kauphallir**“). 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 fjármálagerninga“ sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland hf. þann 1. maí 2020 (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 verðbréfamarkaði.

Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem telst lögbært yfirvald í skilningi ákvæða ESB reglugerðar 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsingu þessa dagsett 10. desember 2020. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins grunnlýsingar telji eftirlitið að þær uppfyllir kröfur ESB reglugerðar 2017/1129, meðal annars um að upplýsingar í þeim séu fullnægjandi, samkvæmar og skiljanlegar. 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 verðbréfamarkaði. 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 verðbréfamarkað

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfurammann og sótt verður um að tekin verði til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um verðbréfavíðskipti og lögum um kauphallir og sölu skuldaskjala í lokuðu útboði til fjárfesta. Taka skuldaskjala til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og sala þeirra í lokuðu útboði til fjárfesta fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, samanber lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, 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“ og 15. viðauka „Verðbréfalýsing fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd“, 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 verðbréfamarkaði.

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 Suðurlandsbraut 30, 108 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 og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir 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 10. desember 2020, 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 verðbréfamiðstöð 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 útgáfuramman verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga um kauphallir. Útgefandi getur einnig gefið út flokk skuldaskjala innan útgáfuramman sem ekki á að taka til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

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.

Samanlagt nafnverð útgefinna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 30.000.000.000 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 hverrar 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 verðbréfamarkaði 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 útgáfurammanum, en skuldaskjöl samkvæmt flokkunum hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Skuldabréfaflokkur	Upphaflegur útgáfudagur	Lokagjalddagi	Fjöldi útgáfa	Uppsafnað nafnverð
AL231124	23. nóvember 2018	23. nóvember 2024	2	1.480.000.000
AL260148	26. janúar 2018	26. janúar 2048	5	11.040.000.000
AL261028	31. desember 2019	26. nóvember 2028	1	4.540.000.000

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 2019 sem lauk 31. desember 2019, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=826084&lang=is>
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda fyrir fjárhagsárið 2018, sem lauk 31. desember 2018, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=881865&lang=is>
- Kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2020, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=953211&lang=is>
- Kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2019, ásamt yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=901892&lang=is>

Skjöl til sýnis

Í tólf mánuði eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefandans <http://www.al.is/#!/investors> og á skráðri skrifstofu útgefandans að Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík:

- Samþykktir Ölmú íbúðafélags hf., dagsettar 27. október 2020.
- Kannaður árshlutareikningur Ölmú íbúðafélag fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2020.
- Kannaður árshlutareikningur Ölmú íbúðafélags fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2019.
- Endurskoðaður ársreikningur Ölmú íbúðafélags 2019.
- Endurskoðaður ársreikningur Ölmú íbúðafélags 2018.
- 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 v ið 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.

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.

Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur veitt ráðgjöf varðandi gerð grunnlýsingarinnar, ásamt því að hafa umsjón með því að fá grunnlýsinguna staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.

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.

Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, Suðurlandsbraut 30, 108 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 kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík 10. desember 2020,

Fyrir hönd Ölmú íbúðafélags hf.

Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður

María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri

Álit löggiltra endurskoðenda

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, hefur endurskoðað ársreikning útgefanda, fyrir fjárhagsárin 2018 og 2019. Endurskoðunin var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd Deloitte var Pálína Árnadóttir endurskoðandi fyrir fjárhagsárið 2018 og fyrsta árhelming 2019 og Gunnar Þorvarðarson endurskoðandi fyrir fjárhagsárin 2018 og 2019. Bæði eru þau aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Pálína Árnadóttir og Gunnar Þorvarðarson könnuðu jafnframt samstæðuárshlutareikning útgefanda, fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2019 og Gunnar Þorvarðarson kannaði samstæðuárshlutareikning útgefanda fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2020.

Við könnun Deloitte ehf. á samstæðuárshlutareikningi útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2020, var það álit Deloitte ehf. að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag hennar 30. júní 2020 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Við könnun Deloitte ehf. á samstæðuárshlutareikningi útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2019, var það álit Deloitte ehf. að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á tímabilinu, efnahag 30. júní 2019 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla um árshlutareikninga, IAS 34, eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Við áritun á samstæðureikningi útgefanda fyrir árið 2019 var það álit Deloitte ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2019, efnahag þess 31. desember 2019 og breytingu á handbæru

fé, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfu í lögum um ársreikninga.

Við áritun á samstæðureikningi útgefanda fyrir árið 2018 var það álit Deloitte ehf. að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilum sem um ræðir, efnahag 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfu í lögum um ársreikninga.

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,

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

“grunnlýsing” til grunnlýsingar útgefanda dagsett 10. desember 2020,

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

“Landsbankinn” til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

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

„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 kauphallir“ til laga um kauphallir nr. 110/2007,

“lög um verðbréfavíðskipti” til laga um verðbréfavíðskipta nr. 108/2007,

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

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

„reglur Nasdaq Iceland“ til reglna fyrir útgefendur fjármálagerna Nasdaq Iceland hf., útgefna 1. maí 2020,

“samkeppnislög” til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafréf hjá Nasdaq verðbréfamistöð hf.,

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 íbúðarhúsnæði, ásamt því að bjóða stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða. Samkvæmt 2. grein í samþykktum Ölmum er tilgangur félagsins, fjárfestingarstarfsemi þ.á m. kaup og sala fasteigna, eignarhald og rekstur fasteigna, fjárfesting í verðbréfum og öðrum fjármálagerningum, leigumiðlun, lánveitingar, lántökur og skyld starfsemi. Fasteignasafn Ölmum er vistað í dótturfélögum félagsins. Heildarfjöldi fasteigna í eignasafni félagsins þann 30. júní 2020 var 1.113, sem samtals telja 1.179 íbúðir og 103.274 fermetra.

Skipting fasteignasafnsins eftir fasteignamati er þannig að þann 30. júní 2020 voru um 65% tekjuberandi eigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu (Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Mosfellsbær og Hafnarfjörður), 18% voru á Suðurnesjum og 17% annars staðar á landinu. Fjöldi langtímaleigusamninga þann 30. júní 2020 var 1.070 og 95% leigjanlegra íbúða í langtímaleigu voru í útleigu 30. júní 2020. Sjá nánar umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann- fasteignasafnið*.“ Skammtímaleiga Ölmum býður upp á gistingu í gegnum dótturfélagið Ylmu ehf. Fjöldi eininga sem leigðar hafa verið út í skammtímaleigu eru 114 talsins og dreifast þær niður á 13 fasteignir í miðbæ Reykjavíkur.

Fordæmalausir tímar og úrræði félagsins

Þróun heimsfaraldursins COVID-19 hefur haft neikvæð áhrif á almennt efnahagsástand á Íslandi, atvinnustig og möguleika Íslendinga til að standa í skilum með sínar skuldbindingar. Alma íbúðafélag greip snemma til aðgerða til að koma til móts við viðskiptavinum sína, minnka vanskil og lágmarka neikvæð áhrif yfirstandandi faraldurs. Aðgerðirnar fólust í því að bjóða leigutökum sem misst hafa vinnuna eða orðið fyrir verulegu tekjutapi í sjálfstæðum rekstri vegna COVID-19 veirunnar, að lækka mánaðarlegar leigugreiðslur um 50% í þrjá mánuði og dreifa þeirri upphæð sem lækkað er um yfir allt að 24 mánaða tímabil, þeim að kostnaðarlausu. Fjöldi þeirra sem höfðu nýtt sér þetta úrræði þann 30. júní 2020 voru 71 og samsvarar það 22,4 m.kr. sem dreifast yfir 24 mánuði. Vel var tekið í þessar aðgerðir að hálfu viðskiptavina Ölmum og höfðu þær ekki teljandi áhrif á fjárhag félagsins og vanskil jukust ekki milli mánaða.

Faraldurinn hefur einnig haft veruleg neikvæð áhrif á ferðaþjónustu á Íslandi og eftirspurn eftir gistirýmum. Til þess að bregðast við minnkandi eftirspurn eftir skammtímaleigu og draga úr neikvæðum fjárhagslegum áhrifum á móðurfélagið, var rekstur Ylmu ehf. settur í dvala vegna COVID-19 faraldursins og allar skammtímaleigugeignir færðar í tímabundna langtímaleigu. Stefnt er að gangsetningu starfseminnar á ný með opnun 70 skammtímaleiguíbúða í 3 fasteignum í maí 2021, ef aðstæður leyfa. Sjá einnig umfjöllun „*Efnahagsleg áhrif tengd heimsfaraldri*“.

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil útgefanda voru birt, þann 30. mars 2020.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2020.

Almennar upplýsingar

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Alma íbúðafélag hf
Kennitala:	611013-0350
Félagiform:	Hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 42/1995
Eigendur:	Fagfjárfestastjóðurinn Almenna leigufélagið eignarhaldsstjóður, kt. 520914-9510 (99,9%) Alma C ehf, kt 670812-0810(<0,1%)
Stofndagur:	3. október 2013
Höfuðstöðvar og lögheimili:	Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík, Íslandi

Vefsíða:	www.al.is ²
Tölvupóstfang:	al@al.is
Símanúmer:	+354 519 6450
LEI númer:	25490082EV52LTDCT350

Eigendur

Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður fer með 99,9% eignarhlut í Ölmú hf. Sjóðurinn hefur ráðið Kviku banka sem ráðgjafa við sölu á hluta eða öllum hlutum sínum í Ölmú hf.

Ef ekkert verður af sölu sjóðsins á hlut sínum er stefnt að því að taka hlutabréf útgefanda til viðskipta á Nasdaq First North og í framhaldinu að dreifa eignarhlutum til sjóðsfélaga í réttu hlutfalli við eign hlutdeildarskírteina hvers og eins.

Lagaumhverfi

Félagið starfar samkvæmt lögum nr. 42/1995, um hlutafélög. Meðal annarra laga sem félaginu ber að fylgja eru húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. 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.

Félagið er útgefandi skuldabréfaflokks sem tekin hefur verið til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og lýtur því jafnframt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerna sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma.

Breytingar á aðal- og deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem hafa áhrif á fasteignamat og leiguverð. Reglur geta breyst er lúta að friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á svæðum sem félagið á fasteignir.

Skammtímaleigustarfsemi félagsins lýtur lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Í skammtímaleigu félagsins eru alls 114 íbúðir og dreifast þær niður á 13 fasteignir. Af þeim íbúðum eru 74 með gild rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II, skv. 3. tl. 3. gr. laga nr. 85/2007. Rekstrarleyfi 86 íbúða eru ótímabundin en 28 íbúðir eru með tímabundin leyfi fram til ársins 2021 og verður ekki unnið að endurnýjun þeirra fyrr en að þeim tíma loknum. Fjallað er um áhættu tengda lagalegu umhverfi félagsins í kaflanum „Laga- og regluáhætta“

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 félagiformi breytt í hlutafélag. Stofnandi Ölmú 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 fagfjárfestasjóðsins Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður, kt. 520914-9510, Katrínartúni 2, 105

² Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti grunnlýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í grunnlýsinguna með tilvísun

Reykjavík (hér eftir „ALE“) og einkahlutafélagsins Alma C ehf., kt. 670812-0810, Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík. Alma C ehf. á einn hlut í félaginu, en ALE á alla aðra hluti.

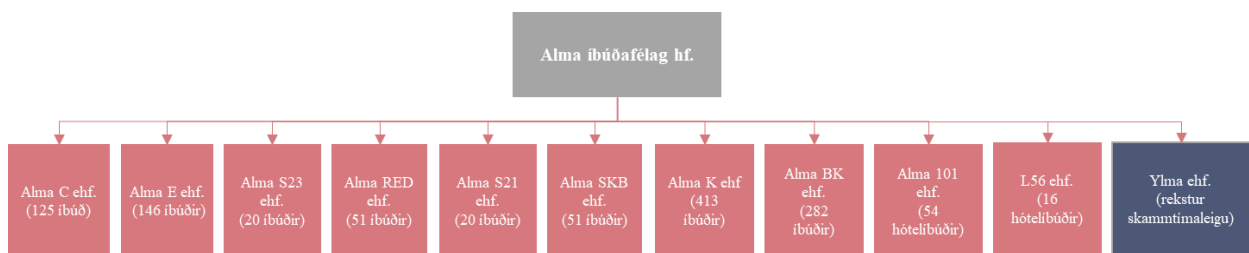
Upphaflega fólst starfsemi Ölmum aðallega í leigumiðlun, leigu- og eignausmýslu. Félagið hefur vaxið hratt síðastliðin ár með kaupum á fasteignum og fasteignafélögum. Þann 12. desember 2016 keypti Alma eignarhlut í níu félögum. Félögin voru Alma C ehf. (áður Centrum fjárfestingar slhf. og C1 ehf.), Alma 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 Ölmum á Ölmum BK ehf (áður BK eignum ehf). Með þessum kaupum bættust 360 fasteignir við fasteignasafn félagsins. Félagið vinnur 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 Ölmum á Ylmum ehf. (áður Reykjavík Apartments ehf.) og Ölmum 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.

Skipulag samstæðunnar og skipurit

Alma er móðurfélag samstæðunnar, og dótturfélög þess eru ellefu talsins. Dótturfélögin eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er allt eignasafn samstæðunnar. Móðurfélagið á allt hlutafé í dótturfélögum og eru þau öll með skráð aðsetur að Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík. Í stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélagana situr framkvæmdastjóri Ölmum.



Dótturfélög samstæðunnar

Fasteignir félagsins eru í dótturfélögum, sem útvista umsýslu og stjórnun til móðurfélagsins. Samkvæmt þjónustusamningi á milli Ölmum og dótturfélaga þess, greiða dótturfélögin mánaðarlega fasta umsýsluþóknun fyrir hverja fasteign. Innifalið í umsýsluþóknun 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 Ölmum, 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 umsóknnum og útleiga íbúða
- Verðlagning og verðmat íbúða.
- Aðrir þættir sem viðkoma daglegum rekstri ef einhverjir eru.

Dótturfélög Ölmu

Nafn	Kennitala	Eigendur
Alma C ehf.	670812-0810	Alma á 100%
Alma E ehf.	610613-1520	Alma á 100%
Alma RED ehf.	670513-0330	Alma á 100%
Alma S21 ehf.	611013-0190	Alma á 100%
Alma S23 ehf.	630913-0630	Alma á 100%
Alma SKB ehf.	431013-0960	Alma á 100%
Alma K ehf.	550213-0870	Alma á 100%
Alma BK ehf.	500604-2120	Alma á 100%
Alma 101 ehf.	430615-0840	Alma á 100%
Ylma ehf.	440515-1930	Alma á 100%
L56 ehf.	480102-2580	Alma á 100%

Starfsemi

Alma er íslenskt fasteigna- og leigufélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á íbúðarhúsnæði til einstaklinga, fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila. 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 tvö félög utan samstæðunnar. Fjöldi fasteigna sem Alma þjónustar með þessum hætti er á bilinu 20-30 og fjöldi fermetra um 2-3 þúsund.

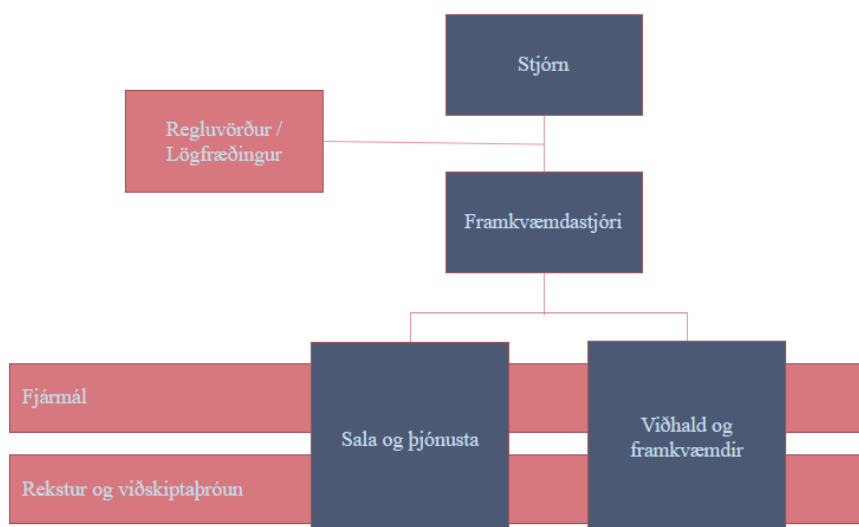
Fasteignir félagsins eru ýmist í langtímaleigu eða í skammtímaleigu. Með skammtímaleigu er átt við leigu til skemmri tíma en einn mánuð í senn, og er sú leiga oftast til ferðamanna. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „*Upplýsingar um útgefandann - leigutekjur*“

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

Fjöldi stöðugilda hjá samstæðunni í október 2020 eru 18. Framkvæmdastjóri Ölmu er María Björk Einarsdóttir. Aðrir starfsmenn sjá meðal annars um fjármál, bókhald, 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 heyrja 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 stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila svo sem endurskoðendur og lögfræðinga.



Starfsemi Ölmú skiptist í tvö 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 útleiguferli 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 bera þá jafnt ábyrgð á samskiptum við eigendur sem og leigjendur. Sviðið annast umsjón og eftirlit með fasteignum félagsins og sendir beiðnir og upplýsingar á Viðhalds- og framkvæmdasvið eftir því sem við á. Sviðið annast einnig innheimtu leigutekna í samstarfi við Fjármálasvið. Jónína Birgisdóttir stýrir sölu- og þjónustusviði.

Viðhalds- og framkvæmdasvið

Viðhalds- og framkvæmdasvið ber ábyrgð á öllu viðhaldi og framkvæmdum í fasteignum félagsins. Sviðið gerir viðhaldsáætlanir fyrir ytra byrði á kjarnaeygnum félagsins og hefur umsjón með framfylgd þeirra. Starfsmenn sviðsins móttaka m.a. beiðnir frá þjónustusviði og sjá um mat og úrvinnslu þeirra samkvæmt skilgreindum ferlum. Viðhalds- og framkvæmdasvið ber ábyrgð á öllum samningum við verktaka og birgja vegna efniskaupa og annast bæði gæða- og kostnaðareftirlit. Þá hefur viðhalds- og framkvæmdasvið jafnframt yfirumsjón og eftirlit með fjárfestingum félagsins í byggingarverkefnum. Óskar Óskarsson stýrir viðhalds- og framkvæmdasviði.

Fjármálasvið

Fjármálasvið er stoðsvið sem 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. Fjármálastjóri félagsins er Sigurður Rúnar Pálsson.

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. Valeria Rivina er rekstrarstjóri félagsins.

Lögfræðingur og regluvörður

Lögfræðingur félagsins ber ábyrgð á öllum lögfræðilegum verkefnum ásamt því að sinna almennum lögfræðistörfum þvert á svið félagsins. Lögfræðingur ber jafnframt ábyrgð á fylgni félagsins við lög, reglur og góða stjórnarhætti, ásamt því að sinna innra eftirliti og starfa sem ritari stjórnar. Hersir Aron Ólafsson var lögfræðingur og regluvörður félagsins en lét af störfum 1. desember 2020. Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar er Valeria Rivina starfandi regluvörður félagsins og enginn starfandi lögfræðingur hjá félaginu en félagið útvistar lögfræðilegum verkefnum.

Útvistun verkefna

Frá og með 1. október 2018 var útvistun á daglegum rekstri skammtímaleigu hætt og reksturinn færður inn í dótturfélagið Ylmu ehf. (þá Reykjavík Apartments). Sjá nánar umfjöllun „*Upplýsingar um útgefandann og „Leigutekjur“*“.

Verkefni sem félagið útvistar að miklu eða öllu leyti eru meðal annars tækniþjónusta og milli- og löginheimta sem Motus ehf. sér um á grundvelli samstarfssamnings við félagið. Auk þess útvistar félagið ýmsum verkefnum sem snúa að þjónustu við eignasafnsþingfélagsins, 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 febrúar 2021.

Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna útgefanda var síðast samþykkt á stjórnarfundum 28. febrúar 2020. Markmið fjárfestingarstefnunnar er að mynda ramma utan um fjárfestingar 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

Að minnsta kosti 90% af fasteignum félagsins skulu vera skilgreindar og skráðar sem fullbúið íbúðarhúsnæði. Félaginu er eingöngu heimilt að fjárfesta í atvinnuhúsnæði ef það samræmist starfsemi félagsins eða ef það er mikilvægt af öðrum ástæðum. Félaginu er heimilt að fjárfesta í þróunarverkefnum ef það styður við önnur fjárfestingarmarkmið félagsins.

Stærð

Meðalstærð íbúðarhúsnæðis í eignasafni félagsins skal ekki fara yfir 95 fermetra (einfalt meðaltal). Almennu skulu íbúðir stærri en 140 fermetrar ekki vera í eignasafni félagsins nema ef sérstakar ástæður mæla með því.

Gerð og gæði

Uppistaðan í eignasafni félagsins eiga að vera hagkvæmar og vel skipulagðar íbúðir í fjölbýlishúsum sem er vel við haldið. Félagið fjárfestir ekki í íburðarmiklum íbúðum heldur leggur áherslu á hagkvæmni og endingu í efnisvali. Eigi félagið meirihluta íbúða í fjölbýlishúsi skal ávallt skoða möguleikann á því að fjárfesta í þeim einingum sem upp á vantar, enda töluverð hagkvæmni sem fylgir því að reka heilt fjölbýlishús.

Staðsetning

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
- Akranes
- Akureyri

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

Félagið hefur jafnframt sett sér það viðmið að lágmarki 65% af eignasafni félagsins séu staðsett á höfuðborgarsvæðinu, þar af að lágmarki 20% í pósnúmerum 101-108 í Reykjavík.

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 maí 2020.

Fjárfestingarstefnan er endurskoðuð árlega og verður til umfjöllunar hjá stjórn félagsins í febrúar 2021.

Áhættustefna

Áhættustefna félagsins var síðast staðfest af stjórn þann 28. maí 2020. Markmið með formfastrí áhættustefnu er að stjórn og starfsfólk félagsins sé upplýst um þá innri og ytri áhættuþætti sem felast í starfsemi. 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 febrúar 2021.

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 eiginlegum 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 stjórnarfundi Ölmú þann 23. janúar 2020. 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 Ölmú 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 tvíanna samfélagsmál saman við reksturinn mun það skapa mestan ávinning fyrir samfélagið, viðskiptavinum og hluthafa félagsins. Stefna Ölmú 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 28. febrúar 2020, en til stendur að hún verði endurskoðuð í febrúar 2021. Hún er aðgengileg á vefsvæði félagsins, www.al.is, og er yfirfarin og endurskoðuð árlega.

Réttindi viðskiptavina

Alma leggur áherslu á að viðskiptavinir félagsins 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 viðskiptavininum, 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 fjölskylduhagir 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, sem fól í sér að Alma styrki Orator í þeim tilgangi að halda úti endurgjaldslausri lögfræðiráðgjöf í gegnum síma fyrir alla leigjendur á markaði. Leigjendalínan hóf göngu sína í október 2017 og var starfrækt til loka apríl 2018. Samstarfið hefur verið endurnýjað þrisvar síðan, síðast haustið 2020 og verður þjónustan starfrækt fram á vor 2021 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. Markmið Ölmu með þessu er að stuðla að fræðslu meðal leigjenda og leigusala þannig að leigumarkaðurinn verði faglegri og traustari.

Jafnrétti

Alma greiðir körlum og konum sömu laun fyrir sömu störf. 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 Ölmu 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 pappírnotkun, endurvinnslu og fleiri þáttum.

Mannauður

Félagið er meðvitað um mikilvægi þess að búa yfir öflugum mannaúði 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.

Fasteignasafnið

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða til hvortveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki til eigin nota heldur einungis til útleigu í samræmi við reglubundna starfsemi félagsins. Skipting eignasafnsins er með þeim hætti að 96% af fermetrum safnsins er íbúðarhúsnæði en 4% eignanna er skráð atvinnuhúsnæði, nánar tiltekið verslunarhúsnæði og gistiheimili.

Eignir Ölmu voru að mestu keyptar á árinu 2016, með kaupum á dótturfélögum, en kaup félagsins á BK eignum ehf. fóru fram á öðrum ársfjórðungi 2017. Í júní 2018 gengu í gegn kaup Ölmu á Ylmu ehf. (áður Reykjavík Apartments ehf.) og Ölmu 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. Fasteignasafn félagsins 30. júní 2020 telur samtals 1.113 fullbúnar fasteignir sem telja 1.178 íbúðir og 103.274 fermetra. Byggingarár eignanna er frá 1906-2020, en meðalbyggingarár þeirra er 1989. Aldursdreifingu fasteignasafnsins má sjá í töflu hér að neðan.

Byggingarár	Fjöldi fasteigna	Fjöldi fermetra
1900-1950	97	9.859
1951-1970	171	15.265
1971-1990	161	13.162
1991-2000	36	3.168
2001-2010	492	46.176
2011-2020	156	15.644
Samtals	1.113	103.274

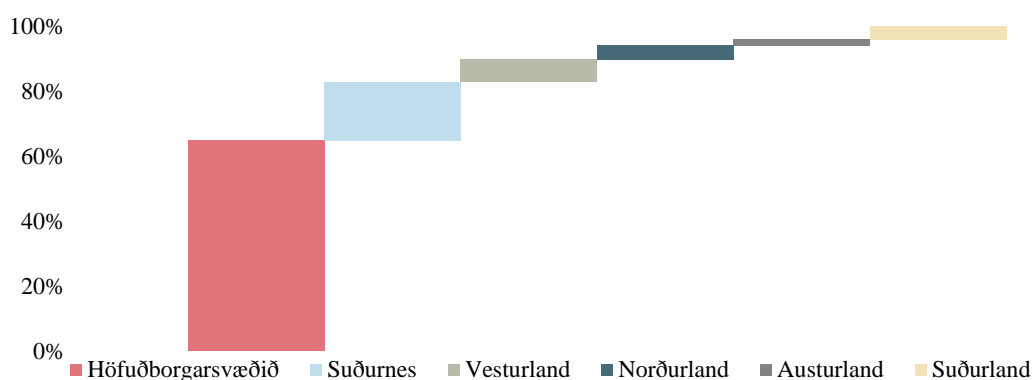
Bókfært virði fasteigna félagsins þann 30. júní 2020 var 43,9 ma.kr. (425 þús.kr./m²) og er fasteignamat þeirra um 38,9 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020. Brunabótamat eignanna (2020) er 35,1 ma.kr. Meðalstærð

fasteigna félagsins er um 93 fermetrar og meðalherbergafjöldi er 3,1 herbergi. Nánar er fjallað um samsetningu eigna í kaflanum „Fjárfestingarstefna“ hér að framan.

Landfræðileg dreifing

Stærstur hluti fasteigna félagsins er á eftirsóknarverðum svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Ef fasteignasafnið er vegið eftir fasteignamati 2020 eru um 65% tekjuberandi eigna staðsett á höfuðborgarsvæðinu, þar af eru um 48% í Reykjavík og 17% í nágrennasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins. Ef safninu er skipt upp eftir fermetrafjölda er 58% þess staðsettur á höfuðborgarsvæðinu, 20% á Suðurnesjum og 22% á öðrum svæðum. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður og Mosfellsbær.

Skipting eignasafns eftir landsvæðum (FMR 2020)



Miðað við fasteignamat 2020, Þjóðskrá Íslands

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 markaðsvöxtum hérlendis og væntu vaxtaálagi. Ávöxtunarkrafa eigin fjár byggir á CAPM líkani og tekur álag eftir staðsetningu og notkun hvernar eignar fyrir sig. Veigamestu breytturnar í virðislíkaninu eru leigutekjur, kostnaðarhlutfall, og undirliðir ávöxtunarkröfu.

Við ákvörðun á gangvirði í lok júní 2020 var stuðst við tekjur samkvæmt gildandi leigusamningum að teknu tilliti til væntinga um raunbreytingu leigutekna. Ávöxtunarkrafa eigin fjár var miðuð við 0,7% áhættulausa raunvexti og 30% eiginfjárhlutfall. Veginn meðal fjármagnskostnaður (WACC) án tillits til skattþörunar

var 4,5-5,7% og er breytilegur eftir staðsetningu- og notkunareiginleikum eigna. Sértekt (alfa) álag á ávöxtunarkröfu hverrar fasteignar samanstendur af staðsetningar- og skammtímaleiguálagi.

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 endurflokkunardegi.

Leigutakar og leigusamningar

Val á leigutökum 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, á grundvelli umboðs sem umsækjendur skila inn samhliða umsókn. Sé umsókn samþykkt, þurfa umsækjendur jafnframt að framvísa sakavottorði, áður en leigusamningur er undirritaður.

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 C³. 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 sem nemur upphæð tveggja mánaða leigu. Ef um er að ræða sjö ára samning, er farið fram á þriggja mánaða tryggingu. Trygging getur verið í formi reiðufjár eða húsaleiguábyrgðar sem útgefin er af viðskiptabanka.

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 Suð-vestur-horninu. 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 þann 30. júní 2020 er um 21 mánuður. Með tilkomu nýrrar þjónustu félagsins árið 2019 er viðskiptavinum nú boðin langtímaleiga á föstu leiguverði, utan vísitöluhækkana, til allt að sjö ára. Við gerð sjö ára samninga er farið fram á þriggja mánaða tryggingu og er uppsagnarfresturinn á þeim sex mánuðir. Um valkvætt samningsform er að ræða. Gildistími samninga er eftir sem áður tólf mánuðir, en með nýjum samningsákvæðum er leigutökum heimilt að framlengja samninginn einhliða á fyrrnefndum kjörum allt að sex sinnum. Leigusali hefur þó heimild til að hafna slíkri framlengingu ef sérstakar aðstæður eru uppi. Til slíkra aðstæðna teljast vanefnd eða brot gegn samningnum af hálfu leigutaka svo varði riftun, vanhirða leigutaka um að leggja fram tilskilda tryggingu, áætlun félagsins um að selja húsnæðið á næstu

³ 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.

sex mánuðum eftir lok leigutíma eða ef fyrirhugaðar eru nauðsynlegar og verulegar viðgerðir á húsnæðinu á næstu sex mánuðum frá lokum. Frá því að félagið hóf að bjóða upp á lengri leigusamninga hefur tæplega fjórðungur nýrra leigusamninga verið af þessari tegund.

Félagið býður einnig upp á styttri leigusamninga, sem gerðir eru til 12-24 mánaða. Samningarnir eru bundnir vísitölu neysliverðs. Ef samningur er endurnýjaður er leiguverð endurskoðað m.t.t. markaðsverðs. Leigjandi hefur þriggja mánaða uppsagnarfrest í tilfalli slíkra samninga.

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.

Leigutekjur

Samningsbundin leiga er nær undantekningarlaust bundin vísitölu neysliverðs og er uppreiknuð mánaðarlega samkvæmt breytingum á vísitölu. Almennt 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 þann 30. júní 2020 voru 1.070 og fjöldi viðskiptavina 1.041. Félagið var þann 30. júní 2020 með 29 íbúðir sem ekki voru í útleigu, en voru í útleigufarli, þ.e.a.s. íbúðir sem tilbúnar voru til útleigu. Eins og sjá má á neðangreindri töflu þá voru 23 íbúðir í viðhaldi og 57 íbúðir í söluferli.

Landsvæði	Fjöldi íbúða
Langtímaleiga	1.070
Skammtímaleiga	0
Lausar	29
Í viðhaldi	23
Í söluferli	57
	1.179*

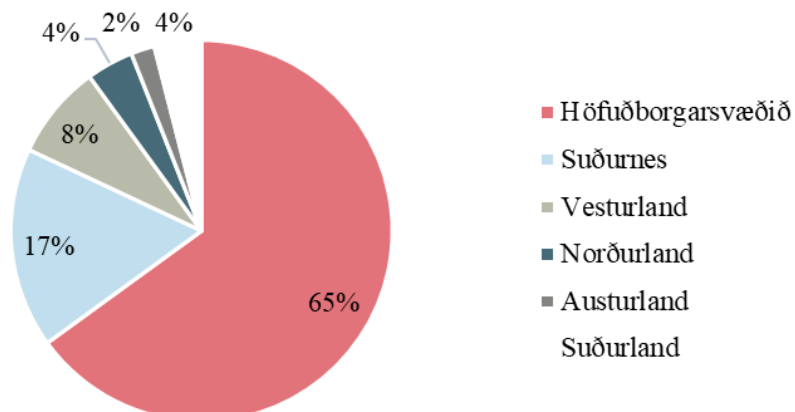
*Samtals 1.179 íbúðir í 1.113 fasteignum

Heildartekjur miðað við fulla nýtingu samkvæmt gildandi langtímaleigusamningum, þann 30. júní 2020, og áætluðum tekjum af þeim langtímaleiguíbúðum sem ekki voru með gilda samninga eru 229 m. kr. á mánuði eða 2.748 m. kr. á ári. Er hér miðað við gildandi leigusamninga og áætlaðar tekjur, af íbúðum sem eru lausar, í söluferli og í viðhaldi. Fjölda fasteigna, fjölda fermetra og meðalleiguverð/fermetra í langtímaleigu á mánuði eftir landsvæðum má sjá í töflu hér að neðan.

Landsvæði	Fjöldi fasteigna	Fjöldi fm	Meðalleiguverð/fm
Höfuðborgarsvæðið	639	59.736	2.431
Suðurnes	234	20.274	2.152
Vesturland	95	9.451	1.714
Norðurland	52	4.678	1.936
Austurland	36	3.195	1.695
Suðurland	57	5.912	1.608
	1.113	103.245	2.218

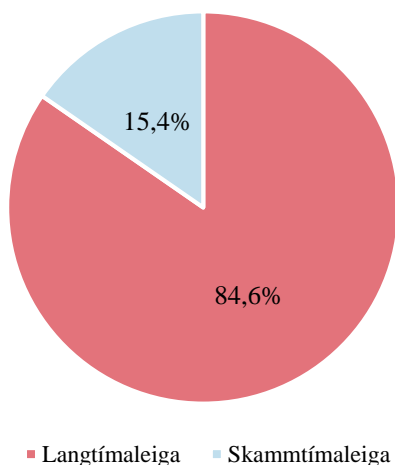
Um 65% af tekjum félagsins vegna langtímaleigu eru vegna íbúða á höfuðborgarsvæðinu, eins og sjá má á mynd hér að neðan. Skiptingin er miðað við áætlanir félagsins um hlutfall íbúða í langtímaleigu.

Skipting langtímaleigutekna eftir svæðum



Hluti af fasteignasafni félagsins hefur verið 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 nýta 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. Sökum heimsfaraldurs kórónuveiru hefur skammtímaleiga félagsins lagst í dvala og allar íbúðir hafa verið færðar í langtímaleigu. Stefnt er á að hefja aftur skammtímaleigu í maí 2021 ef aðstæður leyfa, og þá í minna umfangi til að byrja með. Allar eignirnar í skammtímaleigu eru staðsettar í Reykjavík í pósnúmerum 101 og 105. Fjöldi íbúða í skammtímaleigu var í janúar 2020 114 íbúðir eða samtals 6.539 fermetrar. Þann 30. júní 2020 voru allar þessar íbúðir komnar í langtímaleigu hjá Ölmú.

Skipting rekstrartekna



Skipting leigutekna 2019

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 er með þeim hætti að leigutaki annast á sinn kostnað minni háttar 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.

Öllum 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. 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. Almennt hefur árlegt gjaldfært reglubundið viðhald verið á bilinu 0,6-5,6% af heildartekjum félags og 0,1-0,4% af fasteignamati þess. Viðhaldskostnaður er breytilegur á milli fasteignasafna félagsins þar sem eldri eignasöfn þurfa meira viðhald en þau yngri.

Dótturfélag	Meðalbyggingarár	Viðhald/Tekjur 2019	Viðhald/Fasteignamat 2020
Alma BK ehf.	1992	5,29%	0,36%
Alma C ehf.	1961	5,57%	0,33%
Alma E ehf.	1973	3,11%	0,23%
Alma K ehf.	1994	3,38%	0,24%
Alma RED ehf.	2015	1,19%	0,08%
Alma S21 ehf.	2008	2,21%	0,13%
Alma S23 ehf.	2015	1,12%	0,07%
Alma SKB ehf.	2012	2,15%	0,15%
Alma 101 ehf.	1992	0,64%	0,15%
L56 ehf.	1961	0,00%	0,00%
<i>Heildarsafn</i>	<i>1990</i>	<i>3,65%</i>	<i>0,26%</i>

*Viðhaldskostnaður sem hlutfall af fasteignamati 2020

Á árunum 2018 og 2019 hefur félagið verið í sértækum fjárfestingum í eignasafni sínu svo sem fjárfestingar sem tengjast gistileyfi skammtímaleigugæina og endurbótum á kjarnaeygnum félagsins. Meðaltal eignfærðra endurbóta á því tímabili nemur 464 m.kr. Á haustmánuðum 2019 var framkvæmd greining á öllum eignum félagsins. Félaginu hefur tekist að ná utan um þær eignir sem krefjast endurbóta á næstu árum. Í kjölfar eignasafngreiningarinnar hóf félagið úrvinnslu á eignum og hefur selt 52 á fyrri árshelmingi 2020 og hefur eignfært viðhald lækkað úr 301 m.kr. (fyrri árshelmingur 2019) í 123 m.kr.

Fasteignamarkaðurinn

Alma starfar á íslenska fasteignamarkaðinum og fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á íbúðarhúsnæði til einstaklinga, fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila, aðallega á höfuðborgarsvæðinu eða nærliggjandi sveitarfélögum.

Stærð íbúðarhúsnæðismarkaðarins

Samkvæmt skýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá því í maí 2020 bjuggu um 13% landsmanna í leiguhúsnæði á tíma könnunarinnar.⁴ Stærð leigumarkaðarins á Íslandi var áætluð um 28.500- 31.000 heimili um mitt ár 2018.⁵

Skipta má leigumarkaðinum upp í tvo flokka. Fyrri flokkurinn samanstendur af leiguíbúðum sem eingöngu standa ákveðnum þjóðfélagshópum til boða, svo sem stúdentaíbúðir og félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélaga. Hlutfall leiguíbúða sem falla í þennan flokk hefur verið metið í kringum 21%. Á síðustu misserum hefur verið lögð áhersla á uppbyggingu á leigumarkaði fyrir tekju- og eignaminni 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. 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. Þann 2. júlí 2020 höfðu verið veitt stofnframlög vegna kaupa eða bygginga á 573 íbúðum á árinu.⁶

Síðari flokkurinn samanstendur helst af leiguíbúðum í eigu einstaklinga annars vegar og einkarekinna leigufélaga hins vegar. Síðla árs 2018 var talið að um 57% af leiguíbúðum væru í eigu einstaklinga og um 16% væru í eigu leigufélaga.⁷

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).⁸

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 Heimavellir hf., Búseti svf., Ásbrú ehf., Félagsbústaðir hf. sem er í eigu Reykjavíkurborgar og rekur félagslegar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og Félagsstofnun stúdenta sem leigir íbúðir til námsmanna við Háskóla Íslands. Til viðbótar má nefna nýlega húsnæðissjálfsseingarstofnun, Bjarg íbúðaleigufélag, en fyrstu íbúðir voru afhentar leigutökum í júní 2019.

Markaðshlutdeild Ölmu hefur ekki verið skilgreind opinberlega en líkt og áður kom fram hefur samtals markaðshlutdeild allra leigufélaga verið metin í kringum 16%. Þar af er hlutdeild Ölmu um 4% af heildarleigumarkaðinum.

Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

Stjórnarháttayfirlýsing

Allt hlutafé félagsins er í eigu fagfjárfestisjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs sem er í rekstri dótturfélags Kviku banka hf., GAMMA Capital Management hf., utan eins hlutar, sem er í eigu Ölmu C

⁴ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: *Aðstæður á húsnæðismarkaði, niðurstöður viðhorfskönnunar, maí 2020*

⁵ Íbúðalánasjóður: *Leigumarkaður á Íslandi: Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*, október 2018

⁶ *Staða og þróun húsnæðismála*. Skýrsla unnin af Íbúðalánasjóði fyrir *Húsnæðisþing* október 2018 sem Íbúðalánasjóður og velferðarráðuneytið stóðu fyrir.

⁷ *Leigumarkaður á Íslandi: Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*. Skýrsla Íbúðalánasjóðs frá október 2018.

⁸ *Húsnæðismarkaðurinn – Mánaðarskýrsla*. Húsnæðissvið Íbúðalánasjóðs, október 2018.

ehf., dótturfélags Ölmú. Meirihluti stjórnarmanna félagsins telst óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess í skilningi leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Þá teljast tveir af fimm stjórnarmönnum félagsins, Einar Sigurðsson og Sigurjón Pálsson, óháðir Ölmú eignarhaldsjóði og GAMMA Capital Management hf. og þar með óháðir stórum hluthöfum félagsins í skilningi fyrrgreindra leiðbeininga.

Í félaginu er starfrækt endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd. Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út í maí 2015, en í félaginu er ekki starfækt tilnefningarnefnd.

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Ölmú eru markaðir af lögum nr. 42/1995 um hlutafélög og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 27. október 2020.

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 29. júní 2020 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. Tvær undirnefndir stjórnar eru 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 29. júní 2020.

Starfskjaranefnd leggur drög að starfskjarastefnu um starfskjör stjórnar og framkvæmdastjóra, sem borin er undir hluthafafund til samþykktar í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Stjórn félagsins hefur ákveðið að víkja frá leiðbeiningum Viðskiptaráðs, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins hvað varðar skipun tilnefningarnefndar. Hluthafasamsetning í Ölmú er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd. Gengið er út frá því að að allir stjórnarmenn geti þjónað hagsmunum sömu hluthafa.

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. María Björk Einarsdóttir hefur verið framkvæmdastjóri Ölmú frá því að félagið hóf starfsemi. 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 ársgrundvelli 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 28. febrúar 2020 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 stjórnarháttaryfirlýsingu félagsins þann 23. janúar 2020.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmú var kjörin á stjórnarfundi 30. apríl 2020. Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

- Guðmundur Frímansson formaður, löggiltur endurskoðandi, sjálfstætt starfandi.
- Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður útgefanda,
- Edda Lára Lúðvígsdóttir, 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 endurskoðanda 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 tryggji 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.

Starfskjaranefnd

Starfskjaranefnd Ölmú var kjörin á stjórnarfundi 30. apríl 2020. Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

- Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður útgefanda,
- Ásgeir Baldurs, stjórnarmaður útgefanda
- Sigurjón Pálsson, stjórnarmaður útgefanda

Stjórn, stjórnendur og regluvörður

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð fimm einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn.

Anna Rut Ágústsdóttir, stjórnarformaður

Anna Rut lauk B.Sc. prófi í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2007 og MCF í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík árið 2016. Jafnframt lauk hún prófi í verðbréfavíðskiptum á árinu 2008. Anna Rut er forstöðumaður fjármála og rekstrar Kviku eignastýringar hf. Hún hefur starfað innan Kviku samstæðunnar frá árinu 2007. Anna Rut var forstöðumaður á skrifstofu forstjóra Kviku frá 2017-2019, forstöðumaður viðskiptatengsla Kviku frá 2015-2017 og forstöðumaður útlánaáhættu Straums fjárfestingabanka hf. frá 2011-2015. Auk þess hefur Anna Rut komið að ýmsum verkefnum á sviði útlána, fyrirtækjaráðgjafar, eignaumsýslu og fjármála. Anna Rut hefur setið í stjórnnum rekstrarfélaga

verðbréfasjóða í nokkur ár, þ.e. GAMMA Capital Management hf. 2019-2020 og Akta sjóða hf. 2016-2019. Þá situr hún í stjórn GARP Fjárfestinga ehf., RAMP ehf. og Ness Þróunarfélags GP ehf. Anna hefur setið í stjórn Ölmú íbúðafélags frá árinu 2019 og á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Jóhann Ásgeir Baldurs (hér eftir „Ásgeir“), meðstjórnandi

Ásgeir lauk B.Sc. prófi í Business Administration frá háskólanum Johnson & Wales á árinu 1994 og prófi í Master of Business Administration frá Háskóla Íslands á árinu 2004. Ásgeir starfaði hjá Vátryggingafélagi Íslands frá árinu 2000 til 2007, þar af sem forstjóri milli 2006 og 2007. Þá starfaði hann sem framkvæmdastjóri eignarhaldsfélagsins Spectors milli 2008 og 2013 og var ráðgjafi og eigandi hjá Expectus ráðgjöf á árunum frá 2009 til 2015. Ásgeir hóf störf hjá Kvikú banka 2015, fyrst í fyrirtækjaráðgjöf, en starfaði svo sem forstöðumaður sérhæfðra fjárfestinga frá 2016. Frá árinu 2019 hefur hann svo starfað sem fjárfestingastjóri hjá Gamma Capital Management. Hann situr í stjórnnum nokkurra félaga í tengslum við störf sín hjá Kvikú. Ásgeir á jafnframt hlut í einkahlutafélagi, sem á eina íbúð til útleigu í langtímaleigu. Fyrir utan fyrrgreindan eignarhlut þá á Ásgeir engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Einar Sigurðsson, meðstjórnandi

Einar lauk BA prófi í Stjórn málafræði frá Háskóla Íslands á árinu 2004 og prófi í Master of Business Administration frá Babson Háskóla í Bandaríkjunum 2014. Einar situr í stjórnnum ýmissa félaga, en hann hefur m.a. setið í stjórn Ísfélags Vestmannaeyja frá 2012, og stjórn ÍSAM ehf. frá 2014. Einar á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Edda Lára Lúðvígsdóttir, meðstjórnandi

Edda Lára er sjóðstjóri hjá GAMMA Capital Management hf. Hún hefur víðtæka reynslu úr fjármálageiranum og situr í stjórnnum nokkurra félaga. Edda Lára starfaði lengi í fyrirtækjaráðgjöf og á fyrirtækjasviði Íslandsbanka auk skuldsettrar fjármögnunar hjá Glitni. Edda Lára er viðskiptafræðingur með M.Sc. gráðu í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Edda Lára á á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

Sigurjón Pálsson, meðstjórnandi

Sigurjón Pálsson lauk C.Sc. prófi í Umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands 1996, M.Sc. prófi í Construction Management frá Konunglega tækniháskólanum í Svíþjóð 1999 og M. Eng. í Logistics and Supply Chain Management frá MIT 2005. Hann er löggiltur verðbréfamiðlari síðan 2007. Sigurjón starfaði hjá Arion banka á árunum 2009-2011 sem forstöðumaður fyrirtækjalausna og á árunum 2011-2017 sem framkvæmdastjóri rekstrarsviðs. Sigurjón er framkvæmdastjóri og einn stofnenda PayAnalytics. Hann situr í stjórn Stoða, en hann gegndi stjórnarformennsku í félaginu milli 2014 og 2017, og er í tilnefningarnefnd Regins. Sigurjón á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila útgefanda.

María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri

María er með B.Sc. í rekstarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík, frá árinu 2012. Á árunum 2012-2013, starfaði María sem ráðgjafi hjá Íslandsbanka hf. Í kjölfarið hóf hún störf hjá GAMMA Capital Management hf., sem starfsmaður við sérhæfðar fjárfestingar. Á árinu 2014 varð María framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags.

Sigurður Rúnar Pálsson, fjármálastjóri

Sigurður er löggiltur endurskoðandi en hann er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði og M.Acc. gráðu í reikningsskilum og endurskoðun. Sigurður starfaði hjá KPMG frá árinu 2011-2017 ár, þar sem hann endurskoðaði meðal annars nokkur af stærstu fyrirtækjum landsins.

Valeria Rivina, rekstrarstjóri og regluvörður

Valeria lauk B.Sc. prófi í rekstrarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík 2012, diplómanámi í verkefnastjórnun 2014 og námi í stjórnendamarkþjálfun frá sama skóla 2018. Valeria starfaði sem teymisþjálfari og síðar forstöðumaður hjá Icelandair Group frá 2016-2019, en áður starfaði hún m.a. sem verkefna- og viðskiptastjóri hjá QuizUp og hópstjóri hjá Nova. Valeria tók við starfi regluvarðar félagsins 30 nóvember 2020.

Óskar Óskarsson, sviðsstjóri viðhalds og framkvæmda

Óskar hóf störf hjá félaginu árið 2020. Hann er húsasmiður með B.Sc. gráðu í byggingafræði, auk þess sem hann er löggildur mannvirkjahönnuður og með byggingarstjóraréttindi. Óskari starfaði um árabil sem sjálfstæður ráðgjafi í byggingariðnaði, m.a. við hönnun, verkefnastjórn, byggingastjórn og eftirlit með framkvæmdum.

Jónína Birgisdóttir, þjónustustjóri

Jónína hefur starfað hjá Ölmum frá árinu 2017 og hefur á þeim tíma sinnt ýmsum störfum fyrir félagið. Hún er með BA gráðu í lögfræði frá Háskólanum í Reykjavík. Áður starfaði Jónína hjá lögmannsstofunni Fulltingi.

Staðgengill regluvarðar er María Björk Einarsdóttir, sem einnig er framkvæmdastjóri Ölmum.

Viðskiptaheimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Ölmum er Suðurlandsbraut 30, 108 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 Ölmum er 1.095.387.977 krónur og er það allt greitt. Þá hefur stjórn heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 22.753.484 að nafnvirði með útgáfu nýrra hluta í tengslum við áskriftarsamning sem félagið hefur gert við tiltekinn lánveitanda sinn. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði. Samkvæmt 24. grein í samþykktum Ölmum má breyta samþykktum félagsins á lögsmætum 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.

Samkvæmt 4. grein í samþykktum Ölmum er heimilt að hækka hlutafé með ályktun hluthafafundar, en þó ekki með útgáfu jöfnunarhluta fyrir 15. febrúar 2022, sbr. 5 grein samþykktu Ölmum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

Ölmum er óheimilt að veita lán út á hluti sína nema lög leyfi samkvæmt 8. grein í samþykktum þess. Ölmum 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 sjálf.

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 Ölm. 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 í Ölm að undanskildum einum hlut, eða 1.095.387.977 hlutir, er í eigu sama aðila, fagfjárfestasjóðsins Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs, kt. 520914-9510. Einn hlutur er í eigu Ölm C ehf., kt. 670812-0810, dótturfélags Ölm.

Samkvæmt 6. grein í samþykktum Ölm 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 Ölm. 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.

Almenna leigufélagið eignarhaldssjóður fer með 99,9% eignarhlut í Ölm hf. Sjóðurinn hefur ráðið Kvik banku sem ráðgjafa við sölu á hluta eða öllum hlutum sínum í Ölm hf.

Ef ekkert verður af sölu sjóðsins á hlut sínum er stefnt að því að skrá Ölm á Nasdaq First North og í framhaldinu að dreifa eignarhlutum til sjóðfélaga í réttu hlutfalli við eign hlutdeildarskírteina hvers og eins.

Endurskoðendur

Á aðalfundi Ölm þann 30. apríl 2020 var Deloitte ehf. kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi kosið endurskoðandi félagsins. Sjá nánar umfjöllun „Álit löggiltra endurskoðenda.“

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

Fjárhagsupplýsingar

Árshlutareikningar 2019 og 2020 voru kannaðir í samræmi við alþjóðlegan staðal 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 2020, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 30. júní 2020. Samkvæmt könnuðum árshlutareikningi nam tap samstæðunnar um 281 milljón króna, eigið fé í lok júní 2020 nam 12.421 milljón króna og heildareignir samstæðunnar námu 46.611 milljónum króna. Hlutafé félagsins nam þann 30. júní 2020 1.100,7 milljónum króna og var 99,9 prósent hlutfjár félagsins í eigu Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs.

Ársreikningur fyrir árið 2019 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 2018 er endurskoðaður skv. alþjóðlegum reikningsskilastaðli (IFRS), 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 2018, ársreikningur fyrir árið 2019 og árshlutareikningur fyrstu sex mánuði ársins 2020 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kaflanum „*Skjöl felld inn með tilvísun*“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni.

Undirritunarsíða

Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir ... ¹⁾
María Björk Einarsdóttir

Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir ... ²⁾
Anna Rut Ágústsdóttir

1) Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda

2) Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda