

ÚTGÁFULÝSING / ISSUE DESCRIPTION

RAFRAEN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA/VÍXLA HJÁ NASDAQ CSD ICELAND. ELECTRONIC ISSUE OF FIXED-INCOME SECURITIES IN THE NASDAQ CSD ICELAND SYSTEM.

1. Almennar upplýsingar um útgefanda / General information about the issuer:

Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur. / Name of issuer, registration number, authorisation for issue, registered address and head office address if different from the registered address:

Upplýsingar um útgefanda/Issuer's data:	
Nafn útgefanda/Name of issuer: Alma íbúðafélag hf.	Kennitala/Registry code: 6110130350
Skráð aðsetur/Registered address: Sundagörðum 8. 104 Reykjavík	LEI kóði/LEI code: 25490082EV52LTDCT350
Höfuðstöðvar, ef annað en skráð aðsetur/Head office address, if different from registered address:	
Tengiliður/Contact person (Issuer or Issuer Agent): Sigurður Rúnar Pálsson/Sigrún Guðnadóttir	E-mail: sigurdur@al.is/sigrun.gudnadot Símanr./Phone number: 519-6450

Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda. / Names and national identification numbers of issuer's representatives:

Nafn/Name:	Kennitala/Id no:
Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður	1811653759
Eggert Árni Gíslason	2407612119
Erna Gísladóttir	0505682969
Ingólfur Árni Gunnarsson, framkvæmdastjóri	0805912339

Nöfn, símanúmer og netföng þeirra sem annast afborganir útgáfunnar. / Names, phone numbers and e-mail addresses of persons managing the issue's repayments:

Nafn/Name:	Símanr./Phone no.:	Netfang/E-mail:
Sigurður Rúnar Pálsson	519-6450	sigurdur@al.is
Ingólfur Árni Gunnarsson		ingolfur@al.is

2. Upplýsingar um útgáfuna / Information about the issue:

Upplýsingar um útgáfuna/Issue's data:	
Nafn útgáfunnar/ Issue's short name: AL101227	ISIN kóði/code: IS0000033439

Nafnverð og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda skal skrá í viðauka, sjá eyðublað, „Viðauki – skilmálar skuldabréfs/víxils“. / The nominal value and other terms concerning the issue and obliging the issuer shall be recorded in an appendix, see the form “Appendix – Term sheet for fixed-income securities”.

Breytingar á skilmálum / Amendments to terms and conditions:

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. (NVM) um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna. The issuer must notify Nasdaq CSD Iceland hf. (“NCSDI”) of any changes to the terms and conditions of the fixed-income securities.

Afskráning / Removal from registration:

Skuldabréfin verða afskráð eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefandi sendir NVM staðfestingu þegar lokagjalddagi hefur verið greiddur. / The fixed-income securities will be removed from registration after the maturity date, unless notification to the contrary is received from the issuer. The issuer sends NCSDI confirmation when payment has been made.

Greiðslufall / Non-payment:

Útgefanda ber að tilkynna NVM um greiðslufall og skal í því tilviki senda NVM tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. NVM getur óskað eftir staðfestingu frá vörsluaðila að skuldabréfið hafi verið greitt upp. / The issuer must notify NCSDI of any non-payment and shall in such cases send NCSDI notification thereon once the payment has been made. NCSDI may request confirmation from the custodian that the bond has been paid off.

Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á NVM reikning útgefanda hjá fjármálafyrirtæki. / Nasdaq CSD Iceland hf. deposits issued fixed-income securities into an NCSDI account held by the issuer with a financial institution.

Upplýsingar um reikning útgefanda/Issue's account data:	
Fjármálafyrirtæki/vörsluaðili/ Financial institution/custodian: Landsbankinn hf.	Reikningsnúmer/Account number: 451191

Annað/ Miscellaneous:

Skuldabréfin eru gefin út undir 30 ma.kr. útgáfuramma útgefandans. Heildstæðar upplýsingar um skuldabréfin og útgefandann fást með því að skoða saman útgáfulýsingu þessa, þ.m.t. skilmála skuldabréfaflokksins, endanlega skilmála vegna útgáfu hvers útgáfuhluta skuldabréfaflokksins og grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans sem dagsett er 6. október 2021. Fyrrgreind skjöl má nálgast á vefsíðu útgefandans <https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/>. Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi. Með almennu tryggingarfyrirkomulagi er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til 6. desember 2017 með útgáfu tryggingarbréfs, handveðssamnings og undirritun veðhafasamkomulags, umboðssamning og samnings við staðfestingaraðila. Fyrrgreind skjöl og viðaukar við þau má finna á vefsíðu útgefanda nú <https://www.al.is/company/investors/>. Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra.

3. Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu / Information about those managing the Issue Description:

Nafn, sími og netfang þeirra sem annast útgáfulýsingu hjá útgefanda. Names, phone numbers and e-mail addresses of the issuer's employees managing the Issue Description:

Nafn/Name:	Símanr./Phone no.:	Netfang/E-mail:
Sigurður Rúnar Pálsson	5196450	sigurdur@al.is
Ingólfur Árni Gunnarson		ingolfur@al.is

Nöfn, símanúmer og netföng starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna. / Names, phone numbers and e-mail addresses of the account operator's employees managing the Issue Description:

Nafn/Name:	Símanr./Phone no.:	Netfang/E-mail:
Sigrún Guðnadóttir	410-7351	sigrun.gundadottir@landsbankinn.is

4. Fylgigögn með útgáfulýsingu/ Documentation accompanying the Issue Description:

- Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna. / Confirmation that the issuer has made a formal decision on the intended electronic issue or other documentation to that effect, such as a certified copy of minutes or a reference to laws or regulations that apply to the issue.
- Viðauki – skilmálar skuldabréfs/víxils. / Appendix – Term sheet for the bond/bill.

Útgefandi/ Issuer:

NAFN (í prentstöfum/FIRST AND LAST NAME (in capital letters))	(undirskrift/signature)	(dagsetning/date)
--	-------------------------	-------------------

Reikningsstofnun/ Account operator:

NAFN (í prentstöfum/FIRST AND LAST NAME (in capital letters))	(undirskrift/signature)	(dagsetning/date)
--	-------------------------	-------------------

VIÐAUKI - SKILMÁLAR SKULDABRÉFS/ TERM SHEET – FIXED-INCOME SECURITIES

Upplýsingar um útgefanda/ Issuer's data:

1. Nafn/ Name:	Alma íbúðafélag hf.
2. Kennitala/Registry number:	611013-0350
3. LEI kóði/LEI code:	25490082EV52LTDCT350

Upplýsingar um útgáfu/Issue's data:

4. Auðkenni útgáfu/Symbol (Ticker):	AL101227
5. ISIN kóði/ISIN code:	IS0000033439
6. CFI kóði/CFI code:	D-B-F-U-F-R
7. FISN kóði/FISN code:	ALMA IBUDAFELAG/1.15 BD 20271210
8. Skuldabréf/víxill/ Bonds/bills:	Skuldabréf
9. Heildarnafnverð útgáfu skv. Útgáfuheimild/ Total issued amount :	Opinn
10. Nafnverð áður útgefið/ Total amount previously issued:	0
11. Nafnverð útgefið nú/ Amount issued at this time:	1.600.000.000
12. Nafnverðseining í verðbréfamiðstöð/ Denomination in CSD:	20.000.000
13. Skráð í Kauphöll/ Listed on Nasdaq Stock Exchange:	Já

Afborganir – Greiðslufæði/ Amortization – Cash flow

14. Tegund afborgana/ Amortization type:	Jafngreiðslubréf
15. Tegund afborgana, ef annað/ Amortization type, if other:	Líftími fylgir ekki endurgreiðsluferli
16. Gjaldmiðill/ Currency:	ISK
17. Gjaldmiðill ef annað/ Currency, if other:	Á ekki við
18. Útgáfudagur/ Issue date:	14.10.2021
19. Fyrsti gjalddagi höfuðstóls/ First ordinary installment date:	10.12.2021
20. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heild/ Total number of installments:	7
21. Fjöldi gjalddaga á ári/ Installment frequency:	1
22. Lokagjalddagi höfuðstóls/ Maturity date:	10.12.2027
23. Vaxtaþrósent/ Interest rate:	1,15%
24. Vaxtaruna, breytilegir vextir/ Floating interest rate, if applicable:	Choose an item.
25. Vaxtaruna, ef annað/ Floating interest rate, if other:	Á ekki við
26. Álagsþrósent á vaxtarunu/ Premium:	Á ekki við
27. Reikniregla vaxta/ Simple/compound interest:	Einfaldir
28. Reikniregla ef annað/ Simple/compound, if other:	Á ekki við
29. Dagaregla/ Day count convention:	30E/360
30. Dagaregla ef annað/ Day count convention, if other:	Á ekki við
31. Fyrsti vaxtadagur Interest from date:	14.10.2021

32. Fyrsti vaxtagjalddagi/ First ordinary coupon date:	10.12.2021
33. Fjöldi vaxtagjalddaga á ári/ Coupon frequency:	1
34. Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina/ Total number of coupon payments:	7
35. Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig/ If irregular cash flow, then how:	Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma. Skuldabréf þetta ber að greiða að fullu á næstu 7 árum með 7 - sjö- greiðslum á eins árs fresti, þannig að á fyrstu 6 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt jafngreiðslubréf - jafnar greiðslur afborgana og vaxta og verðbóta (e. annuity) til 25 ára með 25 greiðslum á 1-eins árs fresti og á lokagjalddaga þann 10.12.2027 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, áfallna vaxta og verðbóta
36. Verð með/án áfallinna vaxta/ Dirty price / clean price:	Án áfallinna vaxta
37. Clean price quote:	Choose an item.
38. Ef dagsetning afborgunar er frídagur, skal auka vaxtadaga sem því nemur/ If payment date is a bank holiday, does payment include accrued interest for days missing until next business day?:	Nei

Vísitölur/ Indexing

39. Vísitölutrygging/ Indexed:	Já
40. Nafn vísitölu/ Name of index:	Vísitala neysluverðs til verðtryggingar
41. Dagvísitala eða mánaðarvísitala/ Daily index or monthly index:	Dagvísitala
42. Dag/mánaðarvísitala ef annað/ Daily index or monthly index, if other:	
43. Grunnildi vísitölu/ Base index value:	506,84
44. Dags. Grunnvísitölugildis/ Index base date:	14.10.2021

Aðrar upplýsingar/ Other information

45. Innkallanlegt/ Call option:	Nei
46. Innleysanlegt/ Put option:	Nei
47. Breytanlegt/ Convertible:	Nei
48. Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)/ Credit rating (rating agency, date):	Nei
49. Aðrar upplýsingar/ Additional information:	Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma. Skuldabréf þetta ber að greiða að fullu á næstu 7 árum með 7 - sjö- greiðslum á eins árs fresti, þannig að á fyrstu 6 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt jafngreiðslubréf - jafnar greiðslur afborgana og vaxta og verðbóta (e. annuity) til 25 ára með 25 greiðslum á 1-eins árs fresti og á lokagjalddaga þann

	10.12.2027 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls, áfallna vaxta og verðbóta
<p>Skuldabréfin eru gefin út undir 30 ma.kr. útgáfuramma útgefandans. Heildstæðar upplýsingar um skuldabréfin og útgefandann fást með því að skoða saman skilmála þessa, útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins, endanlega skilmála vegna útgáfu hvers útgáfuhluta skuldabréfaflokksins og grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans sem dagsett er 6. október 2021. Fyrrgreind skjöl má nálgast á vefsíðu útgefandans https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/.</p> <p>Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi. Með almennu tryggingarfyrirkomulagi er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til 6. desember 2017 með útgáfu tryggingarbréfs, handveðssamnings og undirritun veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila. Fyrrgreind skjöl má finna á vefsíðu útgefanda https://www.al.is/company/investors/bond-issuance/. Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra.</p>	

Undirritunarsíða

Útgáfulýsing AL101227
Sigurður Rúnar Pálsson