

Almenna leigufélagið ehf.

Skuldabréfaútgáfa

Desember 2017



**ALMENNA
LEIGUFÉLAGIÐ**

30 MILLJARÐA KRÓNA ÚTGÁFURAMMI

- Stjórn Almenna leigufélagsins hefur samþykkt útgáfu á skuldabréfum og víxlum allt að 30 ma.kr. undir nýjum útgáfuramma félagsins.
- Á grundvelli útgáfurammans getur félagið gefið út skuldabréfaflokka og/eða víxla með mismunandi eiginleikum, allt eftir þörfum og markaðsaðstæðum hverju sinni.
- Útgáfuramminn myndar umgjörð utan um útgáfu félagsins á skuldabréfum og víxlum og er honum lýst í grunnlýsingu félagsins.
- Grunnlýsingin er í staðfestingarferli hjá FME og verður birt í nóvember/desember 2017.
- Stefnt er að því að fyrsta útboð skuldabréfa undir útgáfurammanum fari fram um mánaðarmótin nóvember/desember.
- Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á aðalmarkaði Kauphallarinnar.
- Tilgangur útgáfunnar er endurfjármögnun á núverandi skuldum félagsins og að auka fjölbreytileika og sveigjanleika í fjármögnun. Til framtíðar stefnir félagið á að sækja sér nýja fjármögnun í gegnum útgáfurammann, allt eftir þörfum þess og markaðsaðstæðum hverju sinni.



- 1. FÉLAGIÐ**
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. FYRIRHUGAÐ ÚTBOÐ
5. VIÐAUKI

EITT STÆRSTA ÍBÚÐALEIGUFÉLAG LANDSINS

- Almenna leigufélagið var stofnað árið 2014 og er eitt af stærstu íbúðaleigufélögum landsins.
- Félagið sérhæfir sig í langtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga, en nýtir einnig lítinn hluta eignasafnsins í skammtímaleigu til ferðamanna.
- Almenna leigufélagið býður einnig stærri fjárfestum á íbúðarmarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða s.s við gerð auglýsinga, val á leigutökum, skjalagerð og umsjón með innheimtu og viðhaldi fasteigna.



FJÖLBREYTT OG VEL STAÐSETT EIGNASAFN

- Eignasafn Almenna leigufélagsins er fjölbreytt og vel staðsett.
 - Um 50% eru í Reykjavík og 17% í nágrannasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins.*
 - Mikið magn nýrra og nýlegra íbúða.
 - Eignir á völdum svæðum henta vel í útleigu til skamms- og meðallangs tíma.
- Áhersla er lögð á að fjárfesta í smærri eignum á suð-vesturhorni landsins sem henta vel til útleigu.

Íbúðir
1214

Fermetrar
109.742

Meðalstærð íbúða
90 fermetra

Á höfuðborgar-
svæðinu
67%

Nýtingarhlutfall
99%

Heildarvirði
fasteigna
39 ma.kr.

Heildarvirði pr.
fermetra
356 þúsund

Tekjur fyrstu sex
mánuði ársins
1,2 ma.kr.

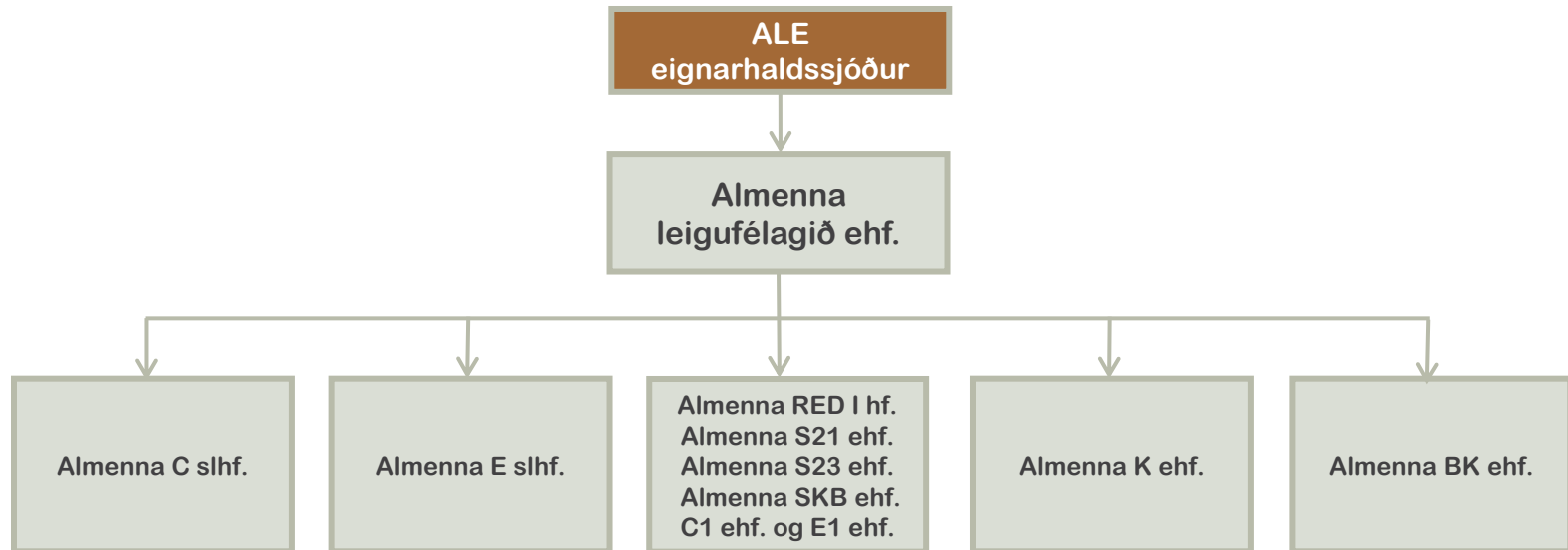
*m.v. fasteignamat 2017

FÉLAG Á LEIÐ Á MARKAÐ

- Stefnt er að skráningu félagsins á Aðalmarkað Kauphallarinnar á næstu 18-24 mánuðum.
- Undirbúningur fyrir skráningu er þegar hafinn.
 - Endurfjármögnun skulda, m.a. með gerð útgáfurammans.
 - Samræming og hagræðing í rekstri samstæðunnar, til að ná fram sem mestri samlegð.
 - Flutningur félagsins í nýjar höfuðstöðvar að Suðurlandsbraut 30.
- Frekari vöxtur félagsins ef hagfelld tækifæri bjóðast.
- Tækifæri í vexti í umsýslu við aðra fjárfesta.
 - Tekjuaukning án fjárbindingar.
 - Jaðarkostnaður við umsýslu viðbótar íbúða óverulegur.



SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR



- Fagfjárfestastjóðurinn Almenna Leigufélagið Eignarhaldssjóður (ALE) er eini eigandi Almenna leigufélagsins með 100% eignarhlut.
- 10 dótturfélög eru að fullu í eigu Almenna leigufélagsins.
- Fasteignir félagsins eru í dótturfélögum, sem útvista rekstri til Almenna leigufélagsins og greiða Almenna leigufélaginu mánaðarlega fasta umsýsluþóknun.
- Stjórn félagsins skipa Ingvi H. Óskarsson, Sölvi H. Blöndal og Kjartan G. Gunnarsson.
- María Björk Einarsdóttir er framkvæmdastjóri félagsins.
- Almenna leigufélagið verður útgefandi skuldabréfa og víxla sem gefin verða út innan útgáfurammans.

MIKIL REYNSLA AF FASTEIGNA- OG LEIGUMARKAÐI

Þjónustusvið

- Umsjón með útleigu íbúða.
- Þjónusta við viðskiptavini.
- Val á leigutökum.
- Umsjón með markaðsmálum.
- Samskipti við leigutaka.
- Skjalagerð.
- Umsjón með skilum og afhendingum íbúða.

Viðhaldssvið

- Umsjón með viðhaldi.
- Umsjón með fasteignum.
- Framkvæmir ástandskoðanir.
- Samskipti við verktaka, leigutaka, húsfélög og birgja um öll mál sem snerta viðhald og framkvæmdir.
- Gerð viðhaldsáætlana.
- Framkvæmir minniháttar viðhaldsverkefni.
- Umsjón með úttektum á íbúðum.
- Sinnir bakvakt neyðartilfella.

Fjármálasvið

- Umsjón með fjármögnun, fjárstýringu og fjárreiðum.
- Reikningagerð og fruminnheimta.
- Eftirlit með útvistaðri innheimtu.
- Umsjón með greiðslu og bókun reikninga.
- Umsjón með skjölum og skjalastjórnun.
- Framkvæmir skráningar í eignaumsýslukerfi.

- Starfsmenn búa yfir mikilli og víðtækri reynslu af fasteignum og leigumarkaði.
- Fjöldi stöðugilda hjá félaginu er níu.
- Verktakar um allt land sinna stærri viðhaldsverkefnum.
- Stoðþjónustu og öllum verkefnum sem snúa að skammtímaleigu er útvistað til þriðja aðila.

VIÐMIÐ UM FJÁRFESTINGAR OG SAMSETNINGU EIGNASAFNSINS

Tegund	Stærð	Gerð og gæði	Staðsetning
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Að lágmarki 90% af fasteignum skulu vera skráðar sem fullbúið íbúðarhúsnæði. ▪ Eingöngu er heimilt að fjárfesta í atvinnuhúsnæði ef það samræmist starfsemi félagsins. ▪ Eingöngu er heimilt að fjárfesta í þróunarverkefnum ef það styður við önnur fjárfestingarmarkmið félagsins. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meðalstærð íbúðarhúsnæðis í eignasafni félagsins skal ekki fara yfir 95 fermetra ▪ Íbúðir stærri en 140 fermetrar skulu almennt ekki vera í eignasafni félagsins nema ef sérstakar ástæður mæla með því. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hagkvæmar og vel skipulagðar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera uppistaðan í eignasafni félagsins. ▪ Leggja skal áherslu á hagkvæmni og endingu í efnisvali í stað íburðarmikilla íbúða. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Að lágmarki 90% af eignasafni félagsins skal vera á sterkum markaðssvæðum.* ▪ Að minnsta kosti 65% af fasteignasafni skal vera staðsett á höfuðborgarsvæðinu.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fjárfestingarstefna félagsins var samþykkt í ágúst 2017 og er endurskoðuð árlega. ▪ Í fjárfestingarstefnu félagsins er að finna viðmið um samsetningu eignasafns félagsins og um nýjar fjárfestingar. 			

**Sterk markaðssvæði eru skilgreind sem þau svæði þar sem seljanleiki fasteigna hefur verið mikill, verðþróun hagstæð til lengri tíma litið og þar sem er virkur leigumarkaður.*

SAMFÉLAGSLEGA ÁBYRGT LEIGUFÉLAG

Virðing fyrir leigutökum

- Sýnir aðgát í hvívetna í samskiptum við leigjendur með það í huga að um heimili þeirra er að ræða.
- Byggir viðskiptasambönd við leigutaka á grunni trausts og virðingar.
- Leitar allra leiða til að leysa málin ef leigutaki lendir í vanskilum.
- Býður leigutökum að skipta um íbúðir innan félagsins ef hagir þeirra breytast og tryggir þannig að fjölskyldur lendi ekki á hrakhólum þó aðstæður breytist.

Samfélagsstefna

- Virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og traustum leigumarkaði á Íslandi.
- Starfrækir endurgjaldslausu lögfræðiaðstoð í gegnum síma fyrir alla einstaklinga á íslenskum leigumarkaði í samstarfi við Orator, félag laganema við HÍ.
- Heldur úti vef sem inniheldur ítarlega fræðslu um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala.
- Gefur til samfélagsins og styrkir m.a. PIETA, samtök um sjálfsvígsforvarnir í formi endurgjaldslausu húsnæðis fyrir starfsemina.

Umhverfisstefna

- Ber virðingu fyrir umhverfinu og leitast við að viðhalda eignum sínum á sjálfbæran hátt.
- Tekur á hlutum eins og endurvinnslu og orkunotkun.

Jafnréttisstefna

- Tryggir að bæði starfsmönnum og leigutökum sé ekki mismunað vegna kyns, trúarbragða, skoðana, þjóðernisuppruna, kynþáttar, kynhneigðar eða annarra þátta.

EITT STÆRSTA ÍBÚÐALEIGUSAFN LANDSINS

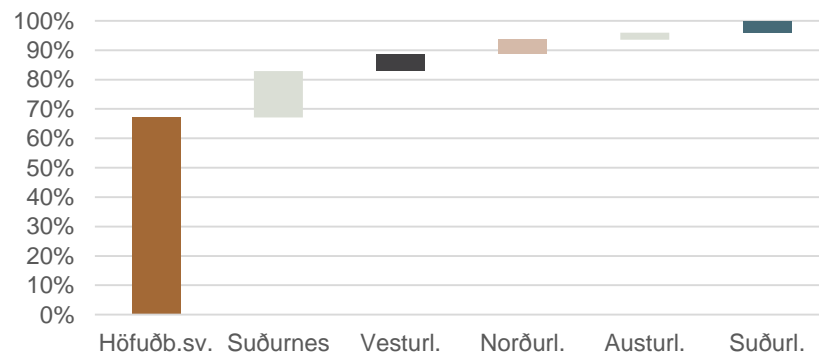
- Allar eignir Almenna leigufélagsins voru keyptar á árinu 2016, fyrir utan fasteignasafnið Almenna BK sem var keypt á öðrum ársfjórðungi 2017.
- Byggingarár eignanna er frá 1906-2017, og meðalbyggingarár þeirra er árið 1988 vegið eftir fasteignamati.
- Heildarvirði fasteigna þann 30. júní 2017 var 39,1 ma.kr. og fasteignamat þeirra var 28,9 ma.kr, en fasteignamat fyrir árið 2018 er 33,9 ma.kr.
- Meðalstærð fasteigna er um 90 fermetrar og meðalherbergjafjöldi er 3,1.
- 99% af eignasafninu eftir fermetrum er íbúðarhúsnæði og 1% er skráð verslunarhúsnæði og gistiheimili.

Byggingarár	Fjöldi fasteigna	Fermetrar
1906-1930	42	3.550
1931-1950	68	5.751
1951-1970	183	16.208
1971-1990	208	16.761
1991-2000	45	4.133
2001-2010	515	48.837
2011-2017	153	14.502
Samtals	1.214	109.742

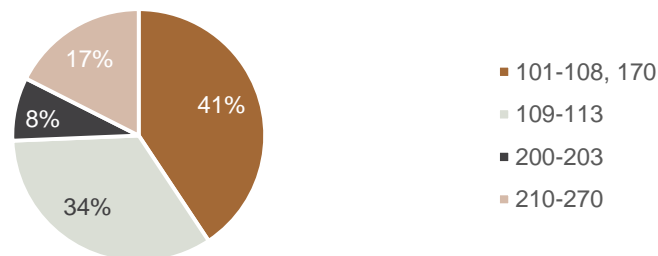
STYRKUR Í STAÐSETNINGU OG STÆRÐ EIGNASAFNSINS

- Styrkur eignasafnsins er falinn í staðsetningu og stærð þess.
- 110 þúsund fermetra eignasafn.
- Stærstur hluti eignasafnsins er á eftirsóknarverðum svæðum á höfuðborgarsvæðinu.
- Sé safnið vegið eftir fasteignamati 2017 eru 67% á höfuðborgarsvæðinu, 16% á Suðurnesjum og 15% utan suðvesturhorns Íslands.

Skipting fasteignasafnsins eftir landssvæðum*



Dreifing eigna á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum*



*Vegið eftir fasteignamati 2017

91% EIGNASAFNSINS ER Í LANGTÍMALEIGU

Langtímaleiga

- 1.100 íbúðir eða 90,6% af eignasafninu miðað við heildarfjölda íbúða var í langtímaleigu í lok júní 2017.
- Heildarfermetrafjöldi langtímaleigueigna var 103.833 fermetrar í lok júní 2017.
- Bókfært virði langtímaleigueigna var 35.702 m.kr. í lok júní 2017 eða 344 þús.kr./fermetra.

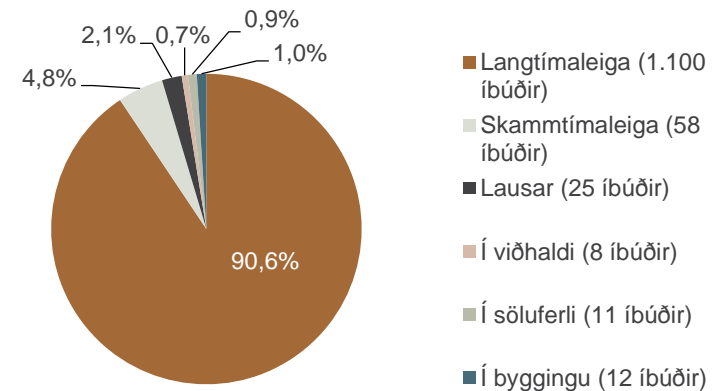
Skammtímaleiga*

- 58 íbúðir eða 4.647 fermetrar voru í skammtímaleigu þann 30. júní 2017 og var bókfært virði þeirra 2.840 m.kr. eða 611 þús.kr./fermetra.
- Allar fasteignir í skammtímaleigu eru í póstnúmerum 101-105.

Annað

- 44 íbúðir voru í útleigufjerli, viðhaldi eða sölufjerli í lok júní 2017.

Skipting fasteignasafnsins eftir leigusamningum



12 íbúðir í byggingu

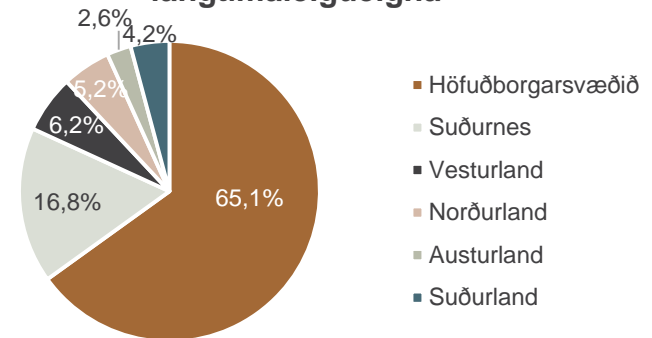
- 12 eignir eða 1.261 fermetri eru í byggingu á Hverfisgötu. Bókfært virði eignanna var 544 m.kr. miðað við stöðu framkvæmda í lok júní 2017. Áætlað er að þessar eignir verði tekjuberandi á Q4 2017 eða Q1 2018.

*Útleiga á fasteignum í styttri tíma en einn mánuð í senn

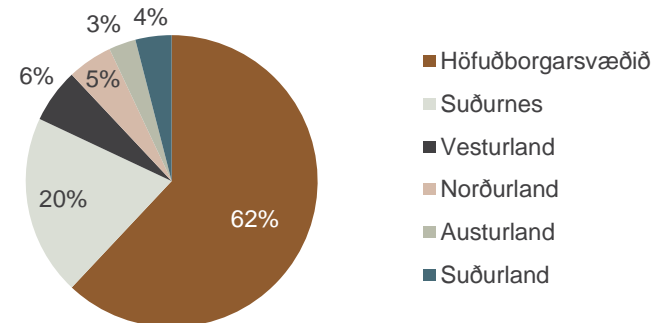
62% LANGTÍMALEIGUTEKNA ER Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

- Heildarleigutekjur af langtímaleigu eru um 2.243 m.kr. á ári miðað við fulla nýtingu skv. gildandi langtímaleigusamningum þann 30. júní 2017 og áætluðum tekjum af þeim langtímaleiguíbúðum sem ekki voru með gilda samninga.
- Meðalleiguverð á fermetra í langtímaleigu er um 1.774 kr./fermetra.
- Meðalleiguverð á fermetra í langtímaleigu á höfuðborgarsvæðinu er um 2.025 kr./fermetra.
- Um 62% langtímaleigutekna félagsins er af fasteignum á höfuðborgarsvæðinu, á móti 65% af langtímaleigugæignum (vegið eftir fasteignamati 2017).
- Um 20% af langtímaleigutekjum félagsins er af fasteignum á suðurnesjum, á móti 17% af langtímaleigugæignum (vegið eftir fasteignamati 2017).
- Heildarleigutekjur af skammtímaleigugæignum eru áætlaðar um 335 m.kr. á ári og er þá búið að taka tillit til meðalnýtingar eignanna.

Landfræðileg dreifing langtímaleigugæigna*



Skipting langtímaleigutekna eftir landsvæðum



*m.v. Fasteignamat 2017

REKSTRARREIKNINGUR

Öll dótturfélög Almenna leigufélagsins voru keypt á síðari hluta ársins 2016 og fyrsta ársfjórðungi 2017

- Í árslok 2016 voru 871 leiguíbúð í rekstri hjá samstæðunni.
- Á öðrum ársfjórðungi 2017 gengu í gegn kaup félagsins á öllu hlutafé í Almenna BK ehf. (var BK eignir ehf.) og við eignasafnið bættust 360 íbúðir.
- Pro-forma fjárhagsupplýsingar sýna áhrif kaupa félagsins á BK eignum ehf. á rekstur félagsins hefðu kaupin verið gerð þann 1. janúar í stað 1. apríl 2017.
- Á árinu 2017 hafa stjórnendur unnið að því að bæta eignasafnið með því að selja eignir sem henta síður til útleigu og kaupa eignir sem henta betur.

	Pro forma 1.1.-30.6.2017	Pro forma leiðréttingar	2017 1.1.-30.6.2017	2016 1.1.-31.12.2016
Leigutekjur	1.171.396	138.953	1.032.443	122.011
Söluhagnaður fjárfestingareigna	67.977	24.004	43.975	
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	- 452.290	- 74.938	- 377.352	- 43.532
Hreinar leigutekjur	787.085	88.019	699.066	78.479
Aðrar tekjur	4.043	1.296	2.747	85.399
Rekstrarkostnaður	- 137.267	- 9.482	- 127.785	- 107.794
	- 133.224	- 8.186	- 125.038	- 22.395
Matsbreytingar fjárfestingareigna	406.310		406.310	1.161.759
Virðisrýmun	- 244.102		- 244.102	-
Afskriftir	- 6.397		- 6.397	- 5.225
	155.811		155.811	1.156.534
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir fjármagnsliði	809.671	79.834	729.839	1.212.617
Fjármunatekjur	5.321	89	5.232	7.248
Fjármagnsgjöld	- 953.910	- 98.456	- 855.454	- 119.977
Hrein fjármagnsgjöld	- 948.589	- 98.367	- 850.222	- 112.729
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	- 138.919	- 18.536	- 120.383	1.099.888
Tekjuskattur	- 77.413	3.707	- 81.120	32.925
Heildarafkoma tímabilsins	- 216.332	- 14.829	- 201.503	1.132.813

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

EFNAHAGSREIKNINGUR

Eignir hafa aukist og námu 40 mö.kr. í lok júní 2017

- Frá 2016 hefur félagið unnið að stækkun eignasafnsins með kaupum á níu dótturfélögum og fjármagnað kaupin með aukningu hlutfjár, yfirtöku á skuldum og bankalánum.
- Fjárfestingareignir voru samtals 39,1 ma.kr. í lok júní 2017, eftir kaup félagsins á BK eignum ehf. á fyrri hluta ársins 2017.

Skuldir námu 30,2 mö.kr.

- Núverandi lánsfjármögnun félagsins er í formi bankalána, útgefina skuldabréfa og skulda við tengda aðila*.
- Víkjandi lán frá móðurfélagi Almenna leigufélagsins, sem vikur fyrir öllum skuldum, nam um 970 m.kr. í lok júní 2017.

Eigið fé nam 9,8 mö.kr

- Á tímabilinu var hlutfé aukið um 170,5 m.kr. að nafnvirði og er það allt í eigu Almenna leigufélagsins eignarhaldssjóðs eins og í ársbyrjun.

*Víkjandi lán frá Almenna leigufélaginu eignarhaldssjóði og óskráð skuldabréf sem gefin voru út til að fjármagna yfirtöku á BK og eru í eigu tengdra aðila.

	30.6.2017	31.12.2016
Eignir		
Fjárfestingareignir	39.086.942	29.826.146
Óefnislegar eignir	18.867	14.121
Rekstrarfjármunir	33.970	37.998
Skatteign	7.441	1.017
	Fastafjármunir	29.879.282
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	210.715	61.563
Handbært fé	667.155	456.482
	Veltufjármunir	518.045
Eignir samtals	40.025.090	30.397.327
Eigið fé		
Hlutfé	1.030.714	860.214
Yfirverðsreikningur	9.171.063	7.636.563
Bundinn hlutdeildarreikningur	1.741.300	1.151.130
Ójafnað eigið fé	- 2.155.543	- 1.363.871
	Eigið fé	8.284.036
Langtímaskuldir og skuldbindingar		
Vaxtaberandi skuldir	19.552.391	16.331.292
Skuldir við tengda aðila	2.432.070	1.667.024
Tekjuskattsskuldbinding	2.842.899	2.255.332
	Langtímaskuldir og skuldbindingar	20.253.648
Skammtímaskuldir		
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	401.029	243.721
Næsta árs afborgun af langtímalánum	5.009.168	1.615.922
	Skammtímaskuldir	1.859.643
	Skuldir samtals	22.113.291
Eigið fé og skuldir samtals	40.025.090	30.397.327

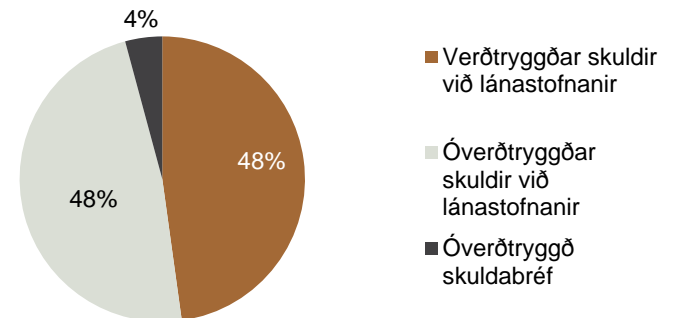


NÚVERANDI FJÁRMÖGNUN

Vaxtaberandi skuldir félagsins voru 26,9 ma.kr. 30. júní 2017

- Óverðtryggð og verðtryggð lán frá lánastofnunum (langtímalán og næsta árs afborgun), 23,5 ma.kr.
- Óskráð skuldabréf í eigu ýmissa sjóða og fjárfesta, 1,0 ma.kr.
- Skuldir við tengda aðila 2,5 ma.kr. Þar af óskráð skuldabréf að fjárhæð 1,5 ma.kr. í eigu sjóða í rekstri GAMMA og félaga í eigu sjóða í rekstri GAMMA og víkjandi lán frá móðurfélaginu (ALE) 1,0 ma.kr.
- Vegnir meðalvextir eru: 4,3% verðtryggðir og 6,5% óverðtryggðir vextir á lán frá lánastofnunum og 10,5% óverðtryggðir vextir af skuldabréfum.

Samsetning vaxtaberandi skulda

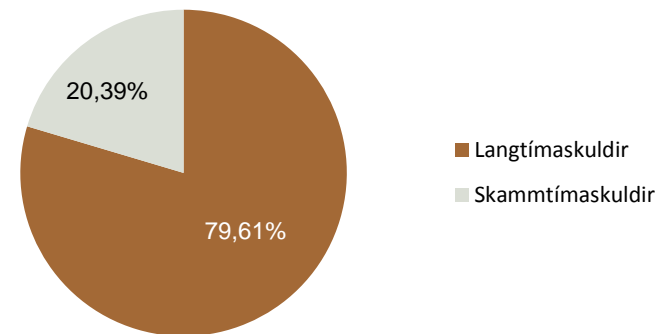


ENDURFJÁRMÖGNUN

Stefnt er að því að einfalda fjármögnun félagsins og lækka fjármagnskostnað með endurfjármögnun óhagstæðari lána

- Í kjölfar mikils ytri vaxtar eru skuldir samstæðunnar sundurleitar og fasteignasafninu skipt upp til tryggingar mismunandi lána.
- Stefnt er að því að einfalda fjármögnun félagsins og lækka fjármagnskostnað með því að endurfjármagna stóran hluta af lánum tengdum fjárfestingum og um leið sameina fasteignasafnið í eitt veðsafn.
- Útgáfuramminn gefur félaginu möguleika á að nýta sér tækifæri á markaði og hraða nýrri markaðsfjármögnun, auk þess sem skilmálar hans veita félaginu svigrúm til þróunar eignasafnsins í gegnum breytingar á tryggingasafninu vegna veðtryggðrar fjármögnunar.
- Frekari útgáfa skuldabréfa verður nýtt til fjármögnunar, endurfjármögnunar og/eða stækkunar á eignasafni félagsins.

Samsetning vaxtaberandi skulda 30. júní 2017





1. FÉLAGIÐ
2. **ÚTGÁFURAMMINN**
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. FYRIRHUGAÐ ÚTBOÐ
5. VIÐAUKI

30 MILLJARÐA KRÓNA ÚTGÁFURAMMI

Rammi sem myndar umgjörð um alla útgáfu félagsins á skuldabréfum og víxlum

- Undir útgáfurammanum getur félagið gefið út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika, allt eftir þörfum félagsins og markaðsaðstæðum hverju sinni:
 - Veðtryggð/óveðtryggð skuldabréf
 - Verðtryggð/óverðtryggð skuldabréf
 - Fastir/breytilegir vextir
 - ISK/erlendar myntir
 - Afborgunarbréf/vaxtagreiðslubréf, jafngreiðslubréf/jafnar afborganir
 - Stuttur/langur líftími
 - Uppgreiðsluheimild/án uppgreiðsluheimildar
 - Víxlar
 - Skráð/óskráð í kauphöll
- Með útgáfurammanum og grunnlýsingunni er útgáfa skuldabréfa og víxla einfölduð verulega, auk þess sem skráning þeirra í kauphöll tekur skamman tíma.
- Félagið getur með litlum fyrirvara gefið út skuldabréf/víxla undir útgáfurammanum og skráð í kauphöll og þannig nýtt sér tækifæri sem skapast á markaði.

GRUNNLÝSING OG FYRIRKOMULAG ÚTGÁFU

- Grunnlýsingin sem er í samþykktarferli hjá FME, er útbúin í samræmi við lög um verðbréfavíðskipti. Í grunnlýsingunni koma m.a. fram:
 - Skilmálar skuldabréfa og víxla
 - Viðeigandi endanlegir skilmálar
 - Áhættuþættir útgefandans og skuldabréfa og víxla sem kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum
 - Upplýsingar um útgefandann
- Grunnlýsingin gildir í 12 mánuði frá útgáfudegi og á þeim tíma getur félagið gefið út skuldabréf og víxla sem kunna að vera tekin til víðskipta í kauphöll, að því gefnu að birtir verði viðaukar við grunnlýsinguna, ef þörf krefur.
- Í grunnlýsingunni koma fram skilmálar skuldabréfanna og víxlanna sem eru þekktir við útgáfu grunnlýsingarinnar.
- Endanlegir skilmálar eru birtir í tengslum við hverja útgáfu og saman mynda skilmálar grunnlýsingarinnar, eftir atvikum viðaukar við hana, og endanlegir skilmálar, skilmála hvernar útgáfu.
- Útgáfulýsing vegna rafrænnar útgáfu er birt vegna hvers nýs flokks skuldabréfa eða víxla sem gefinn er út.
- Allar upplýsingar tengdar útgáfu skuldabréfa og víxla undir útgáfurammanum verða birtar á vefsíðu félagsins [/www.al.is/#!/investors](http://www.al.is/#!/investors)

TRYGGINGAR UNDIR ÚTGÁFURAMMANUM

Útgefandi: Almenna leigufélagið

30 ma.kr. útgáfurammi vegna skuldabréfa og víxla

Fjárhagslegir skilmálar útgáfuramma: Eiginfjárlutfall $\geq 25\%$

Almennt tryggingarfyrirkomulag

Aðilar

Veðgæsluaðili
Umboðsmaður skuldabréfaeigenda
Staðfestingaraðili

Tryggingar

1. veðréttur eða fyrsti lausi veðréttur í fasteignasafni með uppfærslurétti
Handveð í bankareikningum og VS-reikningum
Heimild til að læsa bankareikningum sem móttaka leigugreiðslur í ákveðnum vanefndartilvikum.

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

LTV (undirliggjandi eignir) $< 75\%$ á prófunardögum
Eiginfjárlutfall $\geq 25\%$ á prófunardögum
Landfræðileg dreifing eignasafns og tegund fasteigna

Sértækt tryggingarfyrirkomulag

Aðilar

Veðgæsluaðili
Umboðsmaður skuldabréfaeigenda
Staðfestingaraðili

Tryggingar

Ekki í notkun
Gert ráð fyrir tilteknu fasteignasafni, tilteknum öðrum eignum eftir því sem við á og tilgreindar eru sem veðandlag

Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

Munu koma fram í endanlegum skilmálum
Takmarkandi þáttur:
Eiginfjárlutfall samstæðu

Óveðtryggð skuldabréf/víxlar

Aðilar

Umboðsmaður skuldabréfa-/víxlaeigenda
Staðfestingaraðili

Tryggingar

Engar

Fjárhagslegir og sérstakar kvaðir

Munu koma fram í endanlegum skilmálum
Takmarkandi þáttur:
Eiginfjárlutfall samstæðu



1. FÉLAGIÐ
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. **TRYGGINGARFYRIRKOMULAG**
4. FYRIRHUGAÐ ÚTBOÐ
5. VIÐAUKI

VEÐTRYGGÐ SKULDABRÉF

- Almennt verða veðtryggð skuldabréf tryggð með veði í tryggingarbréfi sem þinglýst verður á fasteignir og eftir atvikum á aðrar eignir sem tilgreindar eru í veðhafasamkomulagi. Saman mynda veðsettar eignir tryggingarsafnið.
- Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum með veði í viðkomandi tryggingarsafni gerast aðilar að veðhafasamkomulagi sem tryggir jöfn réttindi veðhafa til trygginga.
- Fjárfestar sem eiga veðtryggð skuldabréf með veði í tilteknu tryggingarbréfi eiga að öllu leyti sömu tryggingaréttindi (pari passu). Tryggingabréfinu verður þinglýst á fyrsta lausa veðrétt fasteigna með uppfærslurétti.
- Almenna leigufélagið hefur sveigjanleika til að selja og leysa fasteignir úr veðböndum að uppfylltum skilyrðum um lánþekju, eiginfjárhlutfall, tegund og landfræðilega skiptingu fasteigna.
- Félagið hefur þar að auki heimild til að leysa eignir úr veðböndum vegna sölu, sem nemur allt að 1% af heildarverðmæti eignasafnsins m.v. síðustu staðfestu skýrslu staðfestingaraðila. Skilyrði þessarar undanþágu eru að söluverð sé ekki lægra en 90% af bókfærðu virði eignanna og að söluandvirðinu sé ráðstafað inn á handveðsettan reikning. Andvirðinu verður ekki ráðstafað til útgefanda nema að fenginni staðfestri skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir.

AÐILAR AÐ ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGINU

Veðgæsluaðili (veðhafasamkomulag)

Íslög

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en veðhafar geta skipt honum út.
- Sjálfstæður gagnvart útgefanda og er starfsskylda alfarið gagnvart veðhöfum.
- Gætir hagsmuna veðhafa.

Helstu hlutverk og skyldur

- Eftirlit með tryggingarsafninu.
- Tekur á móti aðildaryfirlýsingum.
- Umsjón með þinglýsingu veða og skjalavistun.
- Skjalagerð vegna breytinga á veðsafni eða veðskuldum.
- Annast fullnustu veða, móttekur fjármuni og greiðir til umboðsmanns kröfuhafa.

Umboðsmaður kröfuhafa

Íslög

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en veðhafar geta skipt honum út.
- Starfsskyldur alfarið gagnvart kröfuhöfum.
- Gætir hagsmuna kröfuhafa.

Helstu hlutverk og skyldur

- Kemur fram fyrir hönd kröfuhafa í hverjum flokki gagnvart útgefanda, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila.
- Móttekur fjármuni vegna fullnustu frá veðgæsluaðila og greiðir til kröfuhafa.
- Gætir þess að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis.

Staðfestingaraðili

KPMG

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en kröfuhafar geta skipt honum út.
- Starfsskyldur alfarið gagnvart veðhöfum.

Helstu hlutverk og skyldur

- Fer yfir forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir.
- Staðfestir reglulega verðmæti veða og útreikning fjárhagslegra og sérstakra kvaða.

KRÖFUHAFÁ- OG VEÐHAFAFUNDIR

Kröfuhafafundir

- Haldnir á grundvelli umboðssamnings og boðaðir af umboðsmanni viðkomandi flokks skuldabréfa eða víxla.
- Lögmætir ef löglega boðaðir og ef mæting er a.m.k. 50% miðað við fjárhæð, varafundur lögmætur ef rétt boðaður.
- Kröfuhafar í hverjum flokki mæta og njóta atkvæðisréttar í hlutfalli við fjárhæðir.

Áskilið samþykki (hlutfall atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundum):

- Almennt þarfnast 2/3 hluta atkvæða til ákvarðanatöku, nema annað sé áskilið.
- Ákvörðun um gjaldfellingu þarfnast 1/3 hluta atkvæða.
- Gjaldfelling vegna greiðsludráttar þarfnast 1/10 hluta atkvæða.
- Eftirfarandi þarfnast 9/10 hluta atkvæða:
 - Breytingar á vaxtakjörum.
 - Breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls .
 - Breytingar á uppgreiðsluheimild/gjaldi.
 - Breytingar á höfuðstólsfjárhæð.
 - Breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila.

Veðhafafundir

- Fundir umboðsmanna kröfuhafa sem veðgæsluaðili boðar samkvæmt veðhafasamkomulagi.
- Umboðsmenn kröfuhafa mæta með fyrirmæli frá viðkomandi flokki og aðrir kröfuhafar sem eru veðhafar skv. tryggingarbréfinu og aðilar að veðhafasamkomulaginu.
- Lögmætur ef löglega boðaður og ef mæting er a.m.k. 50%, varfundur lögmætur ef rétt boðaður.
- Efni fundar er hvort og hvernig ganga skuli að veðum, hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda, hvort gera eigi breytingar/undanþágur frá tryggingabréfi eða veðhafasamkomulagi og/eða afturkalla skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.
- Atkvæðavægi er m.v. fjárhæð hvers flokks og fjárhæð annarra skulda sem tryggðar eru með veði skv. tryggingarbréfinu.

Áskilið samþykki (hlutfall atkvæða sem farið er með á veðhafafundi):

- Almennt 2/3 hluta atkvæða, nema annað sé áskilið.
- Eftirgjöf trygginga eða aukning skuldbindinga sem almennt eru ekki heimilaðar þarfnast 9/10 hluta atkvæða.

ÚRRÆÐI VEGNA BROTA Á FJÁRHAGSLEGUM OG SÉRSTÖKUM KVÖÐUM

Ef félagið fullnægir ekki fjárhagslegum og/eða sérstökum kvöðum hefur það frest til að ráða bót á brotum

- Tilskilinn frestur til úrbóta reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir félaginu skriflega um brot eða félagið verður þess vart, hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er:
 - Almennt 30 viðskiptadagar
 - 15 viðskiptadagar ef um greiðslufall er að ræða

Úrræði vegna brota á fjárhagslegum kvöðum

Lánaþekja

- Auka við tryggingar með því að setja frekari fasteignir að veði.
- Setja frekari fjármuni inn á veðsettan reikning og/eða setja skráð verðbréf inn á veðsettan VS-reikning.

Eiginfjárlutfall

- Gefa út nýtt hlutafé.
- Taka 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.

Úrræði vegna brota á sérstökum kvöðum

Tegund og/eða staðsetning eigna

- Auka við tryggingar með því að setja frekari fasteignir að veði sem uppfylla kvöð um tegund og staðsetningu fasteigna.



1. FÉLAGIÐ
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. **FYRIRHUGAÐ ÚTBOÐ**
5. VIÐAUKI

HELSTU SKILMÁLAR FYRIRHUGAÐRAR ÚTGÁFU

Nýr skuldabréfaflokkur	
Stærð	Opinn
Útgefið í upphafi	Allt að 6-12 ma.kr.
Nafnverðseiningar	20 m.kr.
Tímalengd	30 ár
Tegund skuldabréfs	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Verðtrygging	VNV
Tryggingar	Almennt tryggingarfyrirkomulag
Afborganir höfuðstóls og vaxta	6 mánaða fresti
Uppgreiðsluheimild	Í fyrsta skipti eftir 10 ár, 1,50% uppgreiðsluþóknun af fyrirframgreiddri fjárhæð, stiglækkandi um 0,5% á fimm ára fresti.
Fjárhagslegar kvaðir	Lánaþekja < 75% (undirliggjandi eignir) Eiginfjárhlutfall ≥ 25% (samstæða)
Aðrar kvaðir	Landfræðileg dreifing: 65% undirliggjandi eigna á höfuðborgarsvæðinu og 20% undirliggjandi eigna innan pnr. 101-108. Tegund húsnæðis: ≥ 90% íbúðarhúsnæði.
Skráning	Skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Viðskiptavakt.

ALMENNT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG - TRYGGINGASAFN Í UPPHAFI

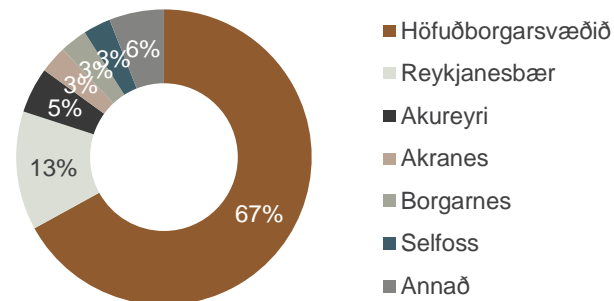
Virðismat 30. júní 2017

Bókfært virði	39.087 m.kr.
Bókfært virði á m ²	356 þús.kr.
Fasteignamat	28.905 m.kr.
Brunabótamat	30.400 m.kr.
Leigufermetrar	109.742 m ²
Áætluð langtímameðalleiga á m ² /mán.	1.900 kr.
Áætlaðar langtímaleigutekjur á m ² /mán.	830-3.800 kr.
Fjármagnskostnaður (WACC)	5,4-7,7%
Veginn fjármagnskostnaður	6,10%

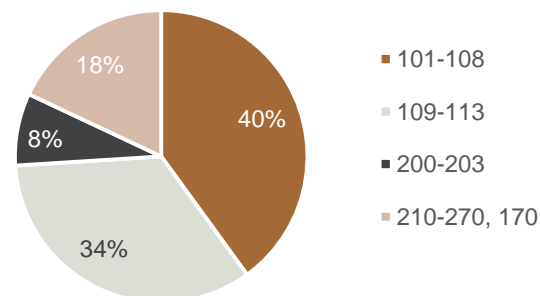
Leigusamningar 30. júní 2017

Langtímaleigusamningar (fjöldi)	1.100
Meðallengd langtímaleigusamninga	10 mánuðir
Fjöldi íbúða í skammtímaleigu	58
Útleiguhlutfall (m ²)	98%
Áætlaðar langtímaleigutekjur á ári*	2.243 m.kr.
Áætlaðar skammtímaleigutekjur á ári**	334 m.kr.

Skipting fasteignasafnsins eftir sveitarfélögum***



Dreifing eigna á höfuðborgarsvæðinu eftir póstnúmerum (fasteignamat 2017)



*m.v. tekjur í júní 2017 á ársgrundvelli og fulla nýtingu

**m.v. meðalleiguverð/m² og meðalnýtingu, ekki er búið að draga frá

sértækan skammtímaleigukostnað sem er áætlaður 126 m.kr. á ári

***m.v. fasteignamat 2017

FJÁRHAGSLEGAR OG SÉRSTAKAR KVÆDIR

SKYLDUR ÚTGEFANDA	KVÆDIR	KVÆDIR SKV. ALM.TRYGGINGAR- FYRIRKOMULAGINU	STAÐA 30. JÚNÍ 2017
	LÁNAÞEKJA**	< 75% á prófunardögum	67%
	EIGINFJÁRHUTFALL***	≥ 25% á prófunardögum	34%
	STAÐSETNING FASTEIGNA*	≥ 65% á höfuðborgarsvæðinu ≥ 20% innan pnr. 101-108	67% á höfuðborgarsvæðinu 27% innan pnr. 101-108
	TEGUND FASTEIGNA*	≥ 90% íbúðarhúsnæði	99% íbúðarhúsnæði

* Við prófun skal miða við fasteignamat en ekki bókfært virði fasteigna

** Lánaþekja reiknast sem hlutfall veðtryggðra skulda gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við veðhafasamkomulagið.

*** Eiginfjárlutfall reiknast sem hlutfall heildareiginfjár, að viðbættum víkjandi lánum og tekjuskattsskuldbindingu deilt með heildareignum

TENGILIÐIR

Landsbankinn

- Árni Mariasson, forstöðumaður markaðsviðskipta
arni.mariasson@landsbankinn.is
s. 410-7335/863-9998
- Gunnar S. Tryggvason, markaðsviðskipti
gunnar.s.tryggvason@landsbankinn.is
s. 410-6709/821-2090

Almenna leigufélagið

- María Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri
maria@al.is
s. 519-6450

FYRIRVARI

Kynning þessi er útbúin af Landsbankanum hf. (hér eftir einnig „Landsbankinn“) og Almenna leigufélaginu ehf. (hér eftir einnig „Almenna leigufélagið“) í tengslum við fyrirhugaða sölu á skuldabréfum útgefnum af Almenna leigufélaginu í lokuðu útboði. Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga og felur ekki í sér ráðgjöf til fjárfesta eða tilboð um kaup eða sölu verðbréfa.

Kynning þessi byggir á opinberum upplýsingum. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu sem geta falið í sér breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Landsbankinn og Almenna leigufélagið ábyrgjast hvorki beint eða óbeint, að upplýsingar eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu að öllu leyti nákvæmar eða tæmandi. Með birtingu þessarar kynningar skuldbinda Landsbankinn og Almenna leigufélagið sig hvorki til þess að veita frekari upplýsingar né eftir atvikum að leiðrétta eða uppfæra kynningu þessa.

Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingaráðgjöf í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, af hálfu Landsbankans og Almenna leigufélaginu og ber Landsbankanum, sem söluaðila skuldabréfanna, ekki skylda til að meta hvort kaup á skuldabréfum útgefnum af Almenna leigufélaginu séu viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar ekki verndar skv. 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, vegna kaupa á skuldabréfunum.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel grunnlýsingu sem gefin verður út í tengslum við útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til víðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og önnur viðeigandi gögn í tengslum við útgáfu skuldabréfanna. Grunnlýsingin og önnur viðeigandi gögn verða birt á vefsvæði útgefandans, www.al.is/#!/investors

Fjárfestum er bent á að Landsbankinn er umsjónaraðili vegna sölu skuldabréfanna og töku þeirra til víðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland ásamt því að hafa veitt Almenna leigufélaginu ráðgjöf í tengslum við gerð útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu Almenna leigufélagsins. Landsbankinn hefur í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, sett sér reglur um hagsmunarárekstra, en þær má finna á vefslóðinni: <http://bankinn.landsbankinn.is/um-bankann/stjornarhaettir/reglur>





1. FÉLAGIÐ
2. ÚTGÁFURAMMINN
3. TRYGGINGARFYRIRKOMULAG
4. FYRIRHUGAÐ ÚTBOÐ
5. **VIÐAUKI**

HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ



Skilgreint svæði

- Reykjavík, Garðabær Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Reykjavík, Garðabær, Hafnarfjörður Mosfellsbær og Seltjarnarnes.
- Í eignasafninu eru 663 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 90 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,0.
- Meðalaldur eigna er 35 ár.
- Heildarfasteignamat er 19,4 ma.kr.
- Heildarfermetrafjöldi er 59.524 m².

Helstu eignir í eignasafninu



- Njálsgata 53-57, 101 Reykjavík.
- 23 íbúðir.
- Heildarstærð 1.631 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 812,5 m.kr.



- Brautarholt 2, 105 Reykjavík.
- 21 íbúð.
- Heildarstærð 1.512 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 559,3 m.kr.



- Tangabryggja 14-16, 110 Reykjavík.
- 15 íbúðir.
- Heildarstærð 1.194 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat 408,9 m.kr.

HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ



Skilgreint svæði

- Reykjavík, Kópavogur, Garðabær Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes.

Helstu eignir í eignasafninu



- Friggjarbrunnur 55 og 57, 113 Rvk.
- 21 íbúð.
- Heildarstærð 2.188 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat 759,0 m.kr.



- Skipalón 21 og 23, 230 Hafnarfjörður.
- 40 íbúðir.
- Heildarstærð 4.530 m².
- Fjöldi herbergja 3-5.
- Fasteignamat 1.437 m.kr.



- Skyggisbraut 8,10 og 20-24, 113 Rvk.
- 81 íbúð.
- Heildarstærð 6.804 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 2.445 m.kr.

HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ



Skilgreint svæði

- Reykjavík, Kópavogur, Garðabær Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes.

Helstu eignir í eignasafninu



- Hverfisgata 57-61, 101 Rvk.
- 27 íbúðir.
- Heildarstærð 2.631 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat (á byggingarstigi).



- Hátún 6, 105 Rvk.
- 38 íbúðir.
- Heildarstærð 2.251 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 898,2 m.kr.



- Fannborg 1, 200 Kópavogur.
- 24 íbúðir.
- Heildarstærð 1.138 m².
- Fjöldi herbergja 1-3.
- Fasteignamat 432,4 m.kr.

SUÐURNES



Skilgreint svæði

- Reykjanesbær, Garður, Grindavík, Sandgerði og Vogar.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Reykjanesbær, Garður og í Grindavík.
- Í eignasafninu eru 286 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 86 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3.
- Meðalaldur eigna er 21 ár.
- Heildarfasteignamat er 4,6 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 24.523 m².

Helstu eignir í eignasafninu



- Laut 12. 240 Grindavík.
- 10 íbúðir.
- Heildarstærð 878 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 181,0 m.kr.



- Dalsbraut 12, 260 Reykjanesbær.
- 12 íbúðir.
- Heildarstærð 1.022 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 217,9 m.kr.



- Vallarbraut 10, 260 Reykjanesbær.
- 12 íbúðir.
- Heildarstærð 1.177 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 241,6 m.kr.

SUÐURNES



Skilgreint svæði

- Reykjanesbær, Garður, Grindavík, Sandgerði og Vogar.

Helstu eignir í eignasafninu



- Hafnargata 32, 230 Reykjanesbær.
- 10 íbúðir.
- Heildarstærð 741 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 120,5 m.kr.



- Krossmói 1-3, 260 Reykjanesbær.
- 48 íbúðir.
- Heildarstærð 2.461 m².
- Fjöldi herbergja 2-3.
- Fasteignamat 582,8,9 m.kr.



- Tjarnabraut 12, 260 Reykjanesbær.
- 15 íbúðir.
- Heildarstærð 1.578 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 318,6 m.kr.

VESTURLAND



Skilgreint svæði

- Akranes, Borgarnes, Reykholt, Dalabyggð, Stykkishólmur, Flatey á Breiðafirði, Grundarfjörður, Ólafsvík, Hellissandur, Búðardalur og Reykhólahreppur.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Akranes, Borgarnes og Dalabyggð.
- Í eignasafninu eru 96 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 99 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,4.
- Meðalaldur eigna er 19 ár.
- Heildarfasteignamat er 1,68 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 9.512 m².

Helstu eignir í eignasafninu



- Arnarklettur 26, 310 Borgarbyggð.
- 14 íbúðir
- Heildarstærð 1.507 m².
- Fjöldi herbergja 4-5.
- Fasteignamat 272,6 m.kr.



- Asparskógar 20 og 22, 300 Akranesi.
- 30 íbúðir.
- Heildarstærð 2.618 m²
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 582 m.kr.



- Höfðabraut 14 & 16, 300 Akranesi.
- 17 íbúðir.
- Heildarstærð 1.177 m²
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 241,6 m.kr.

AUSTURLAND



Skilgreint svæði

- Fjarðabyggð, Seyðisfjörður, Borgarfjörður eystri, Breiðdalsvík, Djúpvogur, Höfn.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Fjarðabyggð.
- Í eignasafninu eru 44 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 91 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 2,9.
- Meðalaldur eigna er 12 ár.
- Heildarfasteignamat er 705,8 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 3.988 m²

Helstu eignir í eignasafninu



- Melgerði 7, 730 Reyðarfjörður.
- 18 íbúðir
- Heildarstærð 1.628 m²
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 292,1 m.kr.



- Bakkagerði 14, 730 Reyðarfjörður.
- 4 íbúðir.
- Heildarstærð 348 m²
- Fjöldi herbergja 3.
- Fasteignamat 62 m.kr.



- Bakkagerði 12, 730 Reyðarfjörður.
- 4 íbúðir.
- Heildarstærð 281 m²
- Fjöldi herbergja 2.
- Fasteignamat 52,4 m.kr.

NORÐURLAND



Skilgreint svæði

- Akureyri og nærumhverfi, Fjallabyggð, Grenivík, Grímsey, Dalvík, Hrísey, Húsavík, Kópasker, Raufarhöfn, Bakkafjörður og Vopnafjörður.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Akureyri, Dalvík, Dalvíkurbyggð, Fjallabyggð, Hrafnagil, og Húsavík.
- Í eignasafninu eru 65 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 91,3 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,12.
- Meðalaldur eigna er 26 ár.
- Heildarfasteignamat er 1,42 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 5.940 m².

Helstu eignir í eignasafninu



- Kjarnagata 36-48, 600 Akureyri.
- 18 íbúðir.
- Heildarstærð 1.562 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 473,9 m.kr.



- Lækjartún 8, 600 Akureyri.
- 20 íbúðir.
- Heildarstærð 1.972 m².
- Fjöldi herbergja 3-4.
- Fasteignamat 535,9 m.kr.

SUÐURLAND



Skilgreint svæði

- Sveitarfélagið Árborg, Bláskógabyggð, Hveragerði, Grímsnes- og Grafningshreppur, Hrunamannahreppur, Rangárþing eystra, Rangárþing ytra, Ólfus, Vík, Kirkjubæjarklaustur, Þorlákshöfn og Vestmannaeyjar.

Samantekt

- Staðsetning eigna: Sveitarfélagið Árborg, Bláskógabyggð, Grímsnes- og Grafningshreppur, Hrunamannahreppur, Rangárþing eystra, Rangárþing ytra og eystra, Skeiða- og Gnúpverjahreppur,
- Í eignasafninu eru 60 íbúðir.
- Meðalstærð eigna er 104 m².
- Meðalfjöldi herbergja er 3,1.
- Meðalaldur eigna er 12 ár.
- Heildarfasteignamat er 1,1 ma.kr.
- Heildarfermetafjöldi er 6.255 m².

Helstu eignir í eignasafninu



- Fossvegur 10, 800 Selfoss.
- 9 íbúðir.
- Heildarstærð 858 m².
- Fjöldi herbergja 2-4.
- Fasteignamat 179,7 m.kr.



- Eyravegur 46, 800 Selfoss.
- 14 íbúðir.
- Heildarstærð 1.449 m².
- Fjöldi herbergja 2-5.
- Fasteignamat 309,5 m.kr.