



Landsbréf - BÚS I

Verðbréfalýsing

BUS 63

3 mars 2026

Umsjónaraðili með töku viðbótarútgáfu skuldabréfaflokksins BUS 63 til
viðskipta
Landsbankinn hf.



Efnisyfirlit

Efnisyfirlit.....	1
1 Áhættuþættir.....	4
1.1 Almenn áhætta skuldabréfa.....	5
1.2 Áhætta tengd skuldabréfunum	5
1.2.1 Endurgreiðslu- og lausafjáraáhætta.....	5
1.2.2 Mótaðilaáhætta.....	6
1.2.3 Útlánaáhætta	6
1.2.4 Markaðsáhætta	6
1.2.5 Vaxtaáhætta.....	6
1.2.6 Áhætta vegna skilmálabreytinga.....	7
1.2.7 Seljanleikaáhætta	7
1.2.8 Vanskilaáhætta.....	7
1.2.9 Áhætta við slitiferli.....	7
1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta	8
1.2.11 Uppgjörsáhætta	9
1.2.12 Verðtryggingaráhætta.....	9
1.2.13 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	9
1.3 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	9
2 Skuldabréfin.....	11
2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	11
2.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin.....	13
2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda.....	14
2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila	16
2.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	17
2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu.....	17
2.2.5 Forgangsröðun skuldabréfanna	17
2.2.6 Skilmálabreyting	18
2.2.7 Breyting á reglum útgefanda.....	18
2.2.8 Rafræn skráning og framsal	18
2.2.9 Afskráning.....	18
2.2.10 Réttindi og skyldur.....	18
2.3 Rekstraraðili útgefanda	18
2.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu	19

2.5	Lög sem gilda um skuldabréfin.....	19
2.6	Skattamál.....	19
2.7	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna	19
2.8	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	20
2.9	Upplýsingar frá þriðja aðila	20
2.10	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	20
2.10.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta	20
2.10.2	Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta.....	21
2.11	Undirliggjandi eign	21
3	Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum.....	26
3.1	Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum	26
3.1.1	Fyrirkomulag á búseturéttarforminu	27
3.1.2	Búseturéttargjald	28
3.1.3	Búsetufélag	28
3.1.4	Kaupskylda Búseta.....	29
3.1.5	Lagalegt umhverfi mótaðila.....	29
3.1.6	Kvaðir og lánveitingar mótaðila.....	30
3.2	Starfsemi	30
3.3	Fjárhagsupplýsingar mótaðila	30
3.4	Fasteignasafn Búseta.....	35
3.4.1	Framkvæmdir og nýbyggingar.....	36
3.4.2	Viðhald.....	36
3.5	Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta	37
3.5.1	Stjórn og stjórnendur.....	38
3.5.2	Dómsmál og gerðardómsmál	40
3.5.3	Endurskoðendur Búseta	40
3.6	Áhættuþættir mótaðila	41
3.6.1	Ytri áhættuþættir tengdir lántaka	41
3.6.2	Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka.....	42
3.6.3	Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka.....	43
3.6.4	Lagaleg og pólitísk áhætta lántaka.....	44
3.6.5	Áhætta tengd rekstri lántaka	45
4	Tilgangur kaupa sjóðsins á lánssamningum.....	45
4.1	Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins	47
4.2	Bókfært virði.....	47
4.3	Varsla	47

4.4	Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	48
5	Tilkynning til fjárfesta.....	50
5.1	Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun	51
5.2	Skjöl til sýnis.....	52
5.3	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	53
5.4	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	53
5.5	Yfirlýsingar	55
5.5.1	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda	55
5.5.2	Yfirlýsing mótaðila útgefanda	55
5.6	Skilgreiningar.....	56
5.7	Skammstafanir og hugtök	57

1 Áhættuþættir

Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf - BÚS I“, „útgefandinn“, eða „sjóðurinn“) er sérhæfður hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, sem rekinn er af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, „rekstrarfélagið“ eða „rekstraraðili“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánsamningum og/eða skuldabréfum (hér eftir saman nefnt „skuldaskjöl“) útgefnum af húsnæðissamvinnufélaginu Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „Búseti“, „félagið“, „Búseti hsf.“, „lántaki“ eða „mótaðili útgefanda“). Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út skuldabréfaflokkinn BUS 56 (hér eftir „BUS 56“, eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 56“), skuldabréfaflokkinn BUS 60 (hér eftir „BUS 60“ eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 60“) og skuldabréfaflokkinn BUS 63 (hér eftir „BUS 63“ eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 63“) sem seldir voru fagfjárfestum. Skuldabréfaflokkarnir BUS 56, BUS 60 og BUS 63 hafa nú þegar verið teknir til viðskipta á aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ eða „kauphöll“).

Fjallað er um Landsbréf – BÚS I í útgefandalýsingu Landsbréfa – BÚS I, dagsettri 3 mars 2026.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldabréfanna, áhættuþætti sem lýst er hér á eftir, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans, áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum er tekin.

Áhættuþættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættuþættir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli varðandi skuldabréfin, svo meta megi áhættuna sem tengist þeim. Þessi kafli ásamt kafla 1 um áhættuþætti í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 3. mars 2026, innihalda eftir bestu vitund útgefanda, þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum. Leitast er við að hafa framsetningu og uppröðun á áhættuþáttum eftir alvarleika þeirra og áhrifum sem þeir kunna að hafa á útgefanda og skuldaskjöl hans. Fyrst eru því taldir upp alvarlegustu áhættuþættirnir að mati útgefanda. Útgefandi getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda eða verð skuldabréfa útgefín af útgefanda. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka með mismunandi aðferðum. Innbyrðis röð áhættuþátta sem lýst er hér á eftir fer ekki eftir líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á skuldabréfin. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættuþætti sem áhrif hafa á skuldabréfin 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. 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 skuldabréfin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi 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 því ekki til áhættu.

1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði, skattalöggjöf 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 valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

Auk markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldabréfum 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 að samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

Aðrir áhættuþættir tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndatilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestum er því bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar. Fjárfestar eru einnig hvattir til að kynna sér vel starfsemi útgefanda og skilmála skuldabréfanna ásamt eftirfarandi umfjöllun um áhættuþætti sem og umfjöllun um áhættuþætti sem er að finna í 1. kafla útgefandalýsingar Landsbréfa - BÚS I dagsettri 3 mars 2026, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum BUS 63.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfunum

1.2.1 Endurgreiðslu- og lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að greiða skuldabréfin í samræmi við skilmála þeirra með tekjum sínum eða lántöku. Greiðslur vaxta og höfuðstóls af BUS 63 skulu greiddar með 480 jöfnum greiðslum, í fyrsta skipti 6. mars 2023 en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum á gjalddaga. Rekstrarfélag útgefanda er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Þar sem fjárfestingar sjóðsins eru fyrst og fremst í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. er greiðslugeta og lausafjárstaða útgefanda er að öllu leyti háð fjárhagslegri getu Búseta hsf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Sú hættu er til staðar ef Búseti stendur ekki í skilum við útgefanda getur það haft neikvæð áhrif á greiðslugetu útgefanda og getu hans til að standa í skilum á skuldbindingum sínum við skuldabréfaeigendur.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar með tekjum af eignum sínum sem geta verið fjárfestingar í skuldabréfum og lánssamningum þar sem Búseti er lántaki og peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða að öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Áhætta fjárfesta vegna lausafjárautgefanda

endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna. Vilji útgefandi breyta skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa, miðað við fjárhæð.

1.2.2 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum. Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hefur mótaðili útgefanda veitt útgefanda veð í fasteignum sínum. Ekki er hægt að útiloka að mótaðili útgefanda standi ekki við gerða samninga. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar og valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni. Nánari umfjöllun um undirliggjandi eign er að finna í kafla 2.11 „Undirliggjandi eign“ í verðbréfalýsingu þessari.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel umfjöllun um skilmála skuldabréfanna sem eru í útgáfulýsingu dagsettri 24. febrúar 2023 og viðaukum við hana. Útgáfulýsinguna og viðauki við hana er að finna í kafla 5.1 „Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun“ í verðbréfalýsingu þessari. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta, þrátt fyrir þau úrræði sem fjárfestar hafa skv. skilmálum skuldabréfanna. Fjallað er sérstaklega um útgefanda skuldabréfanna og þá áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um hann og mótaðila hans í útgafandalýsingu Landsbréfa - BÚS I, dagsett 3. mars 2026.

1.2.3 Útlánaáhætta

Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda lánssamningar við Búseta, tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.11 „Undirliggjandi eign“. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Samkvæmt 8. grein í reglum útgefanda hefur útgefandi heimild til að fjármagna starfsemi sína með útgáfu hlutdeildarskírteina, sölu skuldabréfa og með lántöku. Ekki er hægt að útiloka að Búseti standi ekki við gerða samninga. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar og valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni.

1.2.4 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna er sú áhætta sem ekki er hægt að dreifa með dreifðu eignasafni skuldabréfa, þ.e. að verð skuldabréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflast almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

1.2.5 Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækkun markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfaflokkurinn BUS 63 útgefinn af útgefanda eru jafngreiðslubríf til 40 ára, með 3,15% föstum vöxtum. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar

telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Breytingar á markaðsaðstæðum hverju sinni hefur því meiri áhrif á skuldabréfin, en á styttri, óverðtryggð skuldabréf á föstum vöxtum.

1.2.6 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki 90% eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 10% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

1.2.7 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldabréfin 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. Verðmæti skuldabréfanna kann að rýrna ef sölutregða verður á markaði með þau. Fjárfestir kann því að verða fyrir tjóni af því að geta ekki selt skuldaskjölín þegar honum hentar. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni. Takmarkaður seljanleiki getur haft verulega neikvæð áhrif á markaðsvirði bréfanna. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfaflokkinn og viðskiptavakt er ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans.

1.2.8 Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta felur í sér þá áhættu að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandi sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni eins og fram kemur í kafla 2.2 „Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin“ í verðbréfalýsingu þessari.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttavexti, af gjaldfallinni eða gjaldfeldri upphæð, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Ef Búseti stendur ekki í skilum við sjóðinn á tilsettum tíma er hætta á að útgefandi nái ekki að standa í skilum á sínum skuldbindingum gagnvart skuldabréfafjárfestum. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á rekstur og afkomu útgefanda.

1.2.9 Áhætta við slítaferli

Ef sú staða kemur upp að útgefandi hefur ekki innt af hendi greiðslu 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina á gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. t. l. 1. gr. laga nr. 90/1989, um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Í samræmi við skilmála skuldabréfaflokksins er skuldabréfaeigendum einnig heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni, ef eitt af eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: a) brotið er gegn ákvæði um að kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki skulu ávallt vera jafnréttáar (*e. pari passu*) innbyrðis og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging, eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur, b) útgefandi gerir óheimila breytingu á skuldaskjölum Búseta hsf., sem felur í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á

vaxtakjörum og/eða gefur eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð, c) útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Skuldabréfaflokkurinn fellur á gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust, ef fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram krafa um gjaldþrotaskipti útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna fela skuldabréfin ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs og skuldabréfaflokksins BUS 56 og BUS 60. Kröfur skuldabréfaeiganda samkvæmt BUS 63 eru jafn rétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Ef sú staða kemur upp að útgefandi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar þá falla skuldabréfin þar með í gjalddaga, enda hafi a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda, m.v. fjárhæð, samþykkt slíka gjaldfellingu, og verður eignum sjóðsins ráðstafað til uppgjors á skuldum sjóðsins við lánardrottna í samræmi við reglur sjóðsins.

Þessi skuldbinding er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greint er frá í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Helstu eignir útgefanda eru skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Að baki lánsamningum Búseta sem útgefandi hefur fjárfest í eru tryggingabréf með veð í fasteignum Búseta. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“, í útgefandalýsingu, dagsett 3. mars 2026. Skuldabréfaeigendur BUS 63 geta ekki gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Búseta. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Búseta eða gjaldfellingarheimild verður virk, skv. skuldaskjölum sem útgefandinn hefur fjárfest í, þá mun útgefandi grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Búseta í samræmi við heimildir viðkomandi fjármálagernings. Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, fer um ráðstöfun þess fjár eftir lögum nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Ef í einhverjum tilvikum útgefandi hagnast af skuldauppgjóri við þá aðila er útgefandi hefur lánað, ber honum að greiða slíkan hagnað til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins eru háðar því skilyrði að a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, fynast kröfur vegna greiðslna á höfuðstóli verðbréfa á tíu árum frá gjalddaga.

1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáætta

Skuldabréf kann að innihalda ákvæði sem heimilar útgefanda þess, við tiltekna aðstæður, að endurgreiða eigendum skuldabréfanna fjárhæð þeirra að fullu eða hluta. Því kann raunveruleg ávöxtun skuldabréfanna að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun. Skuldabréfið er með uppgreiðslu- og umframgreiðsluheimild og verða því fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfinu geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaðinum. Skuldabréfaflokkurinn BUS 63 er með innköllunarheimild. Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins kemur fram að ef Búseti nýtir sér uppgreiðsluheimild í lánsamningnum skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má og skal uppgreiðslugjaldið vera jafnhátt uppgreiðslugjaldinu sem útgefandi tekur við frá lántaka sínum. Komi til þess að útgefandi nýti slíka

heimild er hætta á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði. Áætluð ávöxtun skuldabréfaflokksins BUS 63 kann því að taka óvæntum breytingum.

1.2.11 Uppgjörsáhætta

Í tengslum við möguleg viðskipti með skuldaskjölin er sú áhætta til staðar að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

1.2.12 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við dagsvísitölu vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu bréfanna og gildi vísitölnunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölnunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölnunnar áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

1.2.13 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi var birt. Lög, reglugerðir og reglur sem gilda um skuldabréfin og starfsemi útgefanda geta tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna og geta haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki eðli málsins samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana.

Útgefandi er hlutdeildarsjóður í rekstri Landsbréfa hf., í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt XI. kafla laganna hefur Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) eftirlit með rekstraraðilum sérhæfðra sjóða og þar með að sjóðarekstur þeirra sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Fjárfestingar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa 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 séu yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu þessarar lýsingar.

Útgefanda kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði útgefanda óhagfelldir.

1.3 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði

Útgefandi er ekki lögaðili en er rekinn sem sérhæfður hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Landsbréf hf., rekstrarfélag útgefanda fer með fyrirvar fyrir útgefanda. Hvorki Landsbréf né hlutdeildarskírteinishafar í útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans, sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt.

510119- 0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq verðbréfamiðstöð**“) og gilda því einnig um skuldabréfin lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Landsbréf – BÚS I, dagsettri 3. mars 2026, (saman nefnt „**lýsingin**“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum um skuldabréfaflokkinn BUS 63 vegna fyrirhugaðra tóku viðbótarútgáfu skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingin er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög um lýsingar**“). Sjá nánar kafla 5 „*Tilkynning til fjárfesta*“.

Skuldabréfaflokkarnir BUS 56, BUS 60 og BUS 63 sem útgefandi gaf út hafa verið teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og gilda því um útgefandann og skuldabréfin reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur skuldabréfa, eins og þær eru á hverjum tíma.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga og reglugerðir settar á grundvelli laganna. Að auki ber útgefanda að fylgja lögum nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, lögum nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglugerðir og reglur setta á grundvelli fyrrnefndra laga, svo sem reglugerð nr. 977/2021, um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur Seðlabanka Íslands nr. 1290/2025, um aðgerðir gegn markaðssvikum sem og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra eins og þau eru í gildi á hverjum tíma.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga fer eftir 9. þætti laganna og 12. gr. laga nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda sem hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði falla undir lög og reglur um verðbréfaviðskipti, s.s. reglur um viðskipti innherja.

2 Skuldabréfin

2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Útgefandi var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa, með því að fjárfesta í skuldabréfum og lánsamningum sem Búseti er aðili að sem lántaki. Nánari umfjöllun um Búseta er að finna í kafla 3 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum*“ í verðbréfalýsingu þessari.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi m.a. út skuldabréf í flokknum BUS 63.

Fyrsta útgáfa skuldabréfanna nam 1,62 ma.kr. eða 81 nafnverðseiningar og var útgáfudagur 5. febrúar 2023. Bréfin voru seld á ávöxtunarkröfunni 3,15%. Heildarheimild flokksins er 15,0¹ ma.kr. og nafnverðseiningarnar kr. 20.000.000. Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, þann 2. mars 2023. Söluandvirði skuldabréfanna nam 1,65 ma.kr. Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fjárfestum sem teljast hæfir fjárfestar og hafa verið flokkaðir sem fagfjárfestar skv. 14. tl. 4. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Útboðið var undanþegið gerð lýsingar, sbr. a-lið, 4. mgr. 1. mgr. lýsingareglugerðarinnar og sbr. 3. gr. laga um lýsingar. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið.

Þann 14. júlí 2023 var skuldabréfaflokkurinn BUS 63 stækkaður um 3,40 ma.kr. að nafnverði, eða 170 nafnverðseiningar. Stækkunin var seld á ávöxtunarkröfunni 3,55%. Heildarstærð skuldabréfaflokksins eftir stækkunina varð því 5,02 ma.kr. eða 251 nafnverðseiningar. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 565,2400 og áföllnum vöxtum. Gengi með áföllnum vöxtum og verðbótum var 0,9897 á upphaflegan höfuðstól. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda. Söluandvirði skuldabréfanna í júlí 2023 nam 3,36 mö.kr. og rann sú fjárhæð óskipt til útgefanda. Söluandvirði var ráðstafað í lánveitingu til Búseta.

Sölufyrirkomulagið í júlí 2023 var eins og í fyrstu útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63.

Þann 11. mars 2024 var seld önnur viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 63 að fjárhæð 1,9 ma.kr. að nafnverði, eða 95 nafnverðseiningar. Stækkunin var seld á ávöxtunarkröfunni 3,5%. Heildarstærð skuldabréfaflokksins eftir stækkunina varð því 6,92 ma.kr. eða 346 nafnverðseiningar. Skuldabréfin voru seld með áföllum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 565,2400 og áföllnum vöxtum. Söluandvirði er um 1,94 ma.kr. miðað við 19. mars 2024 og það tekur mið af breytingum með áföllum vöxtum, verðbótum og gjaldkögum í millitíð af höfuðstólsfjárhæð. Engin viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda. Söluandvirði var ráðstafað í lánveitingu til Búseta.

Sölufyrirkomulagið í mars 2024 var eins og í fyrri útgáfum á skuldabréfaflokknum BUS 63.

Þann 3. febrúar 2025 var seld þriðja viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 63 að fjárhæð 2,0 ma.kr. að nafnverði, eða 100 nafnverðseiningar. Stækkunin var seld á ávöxtunarkröfunni 3,73%. Heildarstærð skuldabréfaflokksins eftir stækkun er því 8,92 ma.kr., eða 446 nafnverðseiningar. Skuldabréfin voru seld með áföllum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 565,2400 og áföllnum vöxtum. Söluandvirði er um 2,03 ma.kr. miðað við 7. mars 2025 og það tekur mið af breytingum með áföllum vöxtum, verðbótum og

¹ Samanber kafla 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins BUS 63, dagsettri 24. febrúar 2023, er heildarheimild útgáfu skuldabréfaflokksins 12,0 ma.kr. Heimildin hefur verið hækkuð og nemur nú 15,0 ma.kr.

gjaldkögum í millitíð af höfuðstólsfjárhæð. Engin viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda. Söluandvirði var ráðstafað í lánveitingu til Búseta.

Sölufyrirkomulagið í febrúar 2025 var eins og í fyrri útgáfum á skuldabréfafloknum BUS 63.

Þann 3. febrúar 2026 var seld fjórða viðbótarútgáfa á skuldabréfafloknum BUS 63 að fjárhæð 1,560 ma.kr. að nafnvirði, eða 78 nafnverðseiningar. Stækkunin var seld á ávöxtunarkröfunni 3,82%. Heildarstærð skuldabréfaflokksins eftir stækkun er því 10,480 ma.kr., eða 524 nafnverðseiningar. Skuldabréfin voru seld með áföllum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 565,24 og áföllum vöxtum. Söluandvirði er um 1,63ma.kr. miðað við 3. mars 2026 og það tekur mið af breytingum með áföllum vöxtum, verðbótum og gjalddögum í millitíð af höfuðstólsfjárhæð. Engin viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda. Söluandvirði var ráðstafað í lánveitingu til Búseta. Útgefandi hefur lokið við að fjárfesta fyrir allan ágóða af útgáfu skuldabréfanna.

Sölufyrirkomulagið í febrúar 2026 var eins og í fyrri útgáfum á skuldabréfafloknum BUS 63.

Landsbréf hf. bera allan kostnað við útgáfu, sölu og töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.

Engin áform eru uppi hjá útgefanda að birta upplýsingar um viðskipti skuldabréfanna að útgáfu lokinni, umfram þær upplýsingar sem reglur krefja á um.

2.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Auðkenni:	BUS 63
Útgefandi:	Landsbréf – BÚS I
LEI kóði:	549300BFU5PUQPYGKV89
Ábyrgð á greiðslu útgáfu:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu.
ISIN nr.:	IS0000034957
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin eru skráð.
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubríf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu:	15.000.000.000 kr. ²
Fjárhæð útgefið nú:	1.560.000.000 kr.
Áður útgefið:	8.920.000.000 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	10.480.000.000 kr.
Útgáfudagur:	5. febrúar 2023
Lokagjalddagi:	5. febrúar 2063
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fór fram 6. mars 2023, en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir:	3,15% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysliverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 565,2400.
Dagaregla:	30E/360
Fyrsti vaxtadagur:	5. febrúar 2023
Fyrsti gjalddagi vaxta:	5. mars 2023

² Samanber kafla 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins BUS 63, dagsettri 24. febrúar 2023, er heildarheimild útgáfu skuldabréfaflokksins 12,0 ma.kr. Heimildin hefur verið hækkuð og nemur nú 15,0 ma.kr.

Nafnverðseiningar:	20.000.000 kr.
Gjaldmiðill:	ISK
Útreikningsaðili:	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda:	<p>Þann 5. febrúar 2031 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25% stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. febrúar 2037 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.</p> <p>Ef skuldaskjal eða lánsamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi. Útgefandi greiðir skuldabréfaeigendum jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum</p>
Heimild:	Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.
Stimpilgjald:	Nei
Skuldabréfaeigendur:	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Ágreiningsmál:	Mál út af skuldabréfi þessu má rekja fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda samkvæmt reglum hans eru eftirfarandi:

- 0%-100%: Skuldabréf útgefin af Búseta hsf. tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
- 0%-100%: Lánsamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
- 0%-100%: Peningamarkaðsgerningar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum³.

³ Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfesti svo nokkru nemi samkvæmt c-lið hér að ofan, nema í undantekningartilvikum og þá mest til sex vikna.

Lántaki þ.e.a.s. Búseti hsf. skal takast á hendur eftirtaldar skyldur á lánstíma⁴:

1. *Tilgangur, breytingar á starfsemi, samruni eða skipting*: Lántaki skuldbindur sig til að hlutast ekki til um uppskiptingu á lántaka í tvö eða fleiri félög, sameina lántaka ekki öðru félagi, kaupa annað félag eða breyta tilgangi án samþykkis lánveitanda.
2. *Upplýsingagjöf*: Lántaki skal senda lánveitanda eftirfarandi á hverju ári:
 - a. Endurskoðaðan ársreikning lántaka fyrir síðasta rekstrarár fyrir lok maí áritaðan af löggiltum endurskoðanda.
 - b. Hálfársuppgjör fyrir 1. nóvember kannað af löggiltum endurskoðanda.
 - c. Upplýsingar um vanskil búsetugjalds, sé um slíkt að ræða.
 - d. Stöðu lögveðskrafna í fasteignum lántaka.

Lántaki skuldbindur sig jafnframt til að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, allar frekari upplýsingar um fjárhagsstöðu lántaka.

3. *Fjárhagsleg skilyrði*: Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt lánsamningum dagsettum 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, 5. mars 2019, 1. október 2019, 5. maí 2020, 3. júlí 2020, 22. september 2020, 7. september 2021, 14. febrúar 2023, 29. júní 2023, 19. mars 2024, 25. febrúar 2025 og 12. febrúar 2026 eru að fullu greiddir:
 - a) Eiginfjárlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma.
 - b) Sjóðsstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuð ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum – greiddir skattar) skal vera að lágmarki sama fjárhæð og samanlagðir greiddir vextir og sammingsbundnar afborganir langtímaskulda.
 - c) Ofangreindar kvaðir samkvæmt a og b., skulu prófaðar og reiknaðar á kostnað lántaka tvisvar á ári samhliða því að uppgjör eru send til lánveitanda samanber kvöð um upplýsingagjöf hér að ofan. Prófun skal framkvæmd af löggiltum endurskoðanda lántaka.
 - d) Lántaka skulu veittir 180 dagar til að bæta úr ef ofangreind skilyrði eru ekki uppfyllt. Niðurstaða eftir úrbætur skal staðfest með sama hætti og kveðið er á um í c.lið.

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda þ.e. Landsbréf BÚS I heimilt að fella lán samkvæmt lánsamningum dagsettum 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, 5. mars 2019, 1. október 2019, 5. maí 2020, 3. júlí 2020, 22. september 2020, 7. september 2021, 14. febrúar 2023, 29. júní 2023, 19. mars 2024, 25. febrúar 2025 og 12. febrúar 2026 á gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- a) Ef brotið er gegn einhverju ákvæði um sérstakar skyldur (fjárhagsleg skilyrði, skyldur um upplýsingagjöf, eða skuldbindingar varðandi tilgang félags, starfsemi, samruna eða skiptingu) sem lagðar eru á lántaka.
- b) Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga.

⁴ Lánstími skuldabréfaflokksins BUS 63 og lokagjalddagi lánsamninga við Búseta er sá sami. Lokagjalddagi er 5. febrúar 2063.

- c) Ef samþykkt verður að slíta lántaka komi fram beiðni um fjárnám, beiðni um kyrrsetningu á eignum lántaka, eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óski eftir greiðslustöðvun eða lántaki leiti hvers konar nauðasamninga.
- d) Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000 er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið upp gegn þeim (*e. Cross Default*).
- e) Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir eru settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda.
- f) Ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, eða ef lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef fjárhagsstaða lántaka breytist að öðru leyti þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánessamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.
- h) Þegar lánið er í gjalddaga fallið samkvæmt framansögðu er lánveitanda heimilt, án frekari fyrirvara að leita fullnustu fyrir kröfum sínum í þeim tryggingum sem lántaki hefur sett til tryggingar á láni samkvæmt samningi þessum á hvern þann hátt sem hann kys. Er lánveitanda í sjálfsvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum sem hafa verið settar eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánessamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq Iceland.

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta dráttavaxta, auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði, eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfið í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

2.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáár (*e. Pari Passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáám skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefna af Búseta hsf. eða lánsamningi við Búseta hsf., sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:

- a. Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- b. Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (*e. Pari Passu*) í kafla þessum og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- c. Útgefandi gerir breytingu á skuldaskjölum við Búseta hsf. eða veðtryggingum að baki skuldaskjölunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæðis þessa (*annarri efnisgrein í kafla þessum*).
- d. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq Iceland fyrir 31. desember 2023.
- e. Útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Komi til þess að útgefandi þarf að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við skuldaskjöl eða lánsamning gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu

Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins sem taldar eru upp í kafla 2.2.2 „Gjaldfelling vegna vanskila“ og kafla 2.2.3 „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar“ eru háðar því skilyrði að a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Útgefandi annast fundarboðun og skal boða til fundar með minnst tveggja vikna fyrirvara. Útgefandi hefur rétt til að taka til máls á fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.

2.2.5 Forgangsröðun skuldabréfanna

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna. Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfaflokksins BUS 63, skuldabréfaflokksins BUS 60 og skuldabréfaflokksins 56 og er útgefanda óheimilt að veðsetja þær.

Samkvæmt 8. grein reglna sjóðsins skulu kröfur skuldabréfaeigenda ávallt vera jafnréttáár (*e. Pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáám skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda eftir að

sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins þar með talin greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélags sjóðsins.

2.2.6 Skilmálabreyting

Samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins þarf til að samþykkja skilmálabreytingu. Miða skal við fjárhæð. Rekstrarfélag útgefanda skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og leggja fram tillögu um skilmálabreytingu.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

2.2.7 Breyting á reglum útgefanda

Reglum útgefanda verður ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% eigenda skuldabréfa miðað við fjárhæð.

2.2.8 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru nafnbref og gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 24. febrúar 2023 og viðauka dagsettum 27. nóvember 2023, viðauka dagsettum 3. apríl 2024, viðauka dagsettum 27. febrúar 2025 og viðauka dagsettum 24. febrúar 2026 vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar.

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq Iceland, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins í Nasdaq verðbréfamiðstöð, eða öðrum skipulegum markaði.

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum. Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila.

2.2.9 Afskráning

Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.2.10 Réttindi og skyldur

Engin sérstök réttindi eða hlunnindi, umfram þau sem getið er um í þessari verðbréfalýsingu, fylgja kaupum og eignarhaldi á þessum skuldabréfum.

2.3 Rekstraraðili útgefanda

Samkvæmt 3. grein reglna útgefanda skal daglegur rekstur og sjóðstjórn vera í höndum rekstraraðila sem leggur útgefanda til sjóðstjóra, einn eða fleiri. Landsbréf er rekstraraðili útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og lög nr. 116/2021, um verðbréfasjóði. Landsbréf taka ákvarðanir um fjárfestingar útgefanda og annast framkvæmd þeirra. Einnig er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd útgefanda alla samninga og skjöl sem útgefandi er aðili að enda sé slíkt í samræmi við reglur sjóðsins. Það er einnig hlutverk Landsbréfa að

koma fram fyrir hönd útgefanda og gæta þannig hagsmuna skuldabréfaeigenda. Landsbréf annast alla umsýslu tengda fjárfestingum útgefanda þ.m.t. eftirlit með vanefndarákvæðum og meðferð vanefndartilvika.

Hvorki Landsbréf né hlutdeildarskírteinishafar í útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans, sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

2.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á heimild skv. 8. grein í reglum útgefanda, sem settar voru af stjórn Landsbréfa hf. þann 24. nóvember 2016 og uppfærðar þann 15. desember 2016. Reglur sjóðsins má finna á vefsetri útgefanda: <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref>

2.5 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, þar á meðal lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

Skuldabréfaflokkurinn BUS 63 hefur verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.

Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfunum skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

2.6 Skattamál

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir skuldabréfaeigendur annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Mælt er með því að fjárfestar kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

2.7 Tilgangur útgáfu skuldabréfanna

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna starfsemi útgefanda. Andvirði skuldabréfaútgáfunnar er nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu útgefanda í skuldabréfum og lánsamningum sem Búseti hsf. er aðili að sem lántaki.

2.8 Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs, en um er að ræða fagfjárfestastjóð í rekstri Landsbréfa hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Landsbréf hf. bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og bera því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta verðbóta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna þessa skuldabréfs, hvorki að hluta né í heild sinni.

Landsbréf munu fyrir hönd útgefanda með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnanna sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Landsbréf annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga f.h. útgefanda. Landsbréf annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum. Landsbréf önnuðust sölu skuldabréfanna.

2.9 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Búseta eru fengnar frá félaginu sjálfu og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Landsbréf hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu sjálfu og vefsíðu þess. Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru opinber gögn og fengnar af vef Hagstofu Íslands: <http://www.hagstofan.is>. Upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat eru opinber gögn og fengnar frá Húsnæðis og mannvirkjastofnun (HMS): <http://hms.is>

Fasteignasalar hafa verið fengnir til þess að verðmeta þær eignir sem til trygginga eru. Verðmat á eignum hefur eftir atvikum verið unnið af fasteignasölnunni Mikluborg ehf., kt. 450307-1730, Lágmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Mikluborg**“) eða af Trausti fasteignasala ehf., kt. 590712-1590, Vegmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Trausti fasteignasala**“).

Útgefandinn staðfestir að fyrrgreindar upplýsingar sem stuðst er við gerð lýsingarinnar voru endurgerðar með réttum hætti og, að því marki sem honum er kunnugt um og unnt að staðreyna á grundvelli þeirra upplýsinga sem fyrrgreindir aðilar hafa birt, að engum staðreyndum hafi verið sleppt sem myndu gera upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

2.10 Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði

Sótt verður um töku viðbótarútgáfu skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi íslenskra laga.

Fyrsti viðskiptadagur með stækkun skuldabréfaflokksins á Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum þar um og einnig skv. reglum Nasdaq Iceland, sem eru í gildi á hverjum tíma.

2.10.1 Kostnaður vegna töku til viðskipta

Útgefandinn ber ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni. Landsbréf hf. bera allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku stækkunarinnar til viðskipta er áætlaður um 6 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar verðbréfalýsingar, útgefandalýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu, kostnað við töku til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq

Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamíðstöðvar samkvæmt gjaldskrá og aðrir smávægilegir kostnaðarliðir sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

2.10.2 Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta

Tilgangur með því að hafa skuldabréfin skráð á skipulegum markaðier að auka markaðshæfi skuldabréfanna og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur skuldabréfa, útgefnar af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

2.11 Undirliggjandi eign

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfaflokkana BUS 56, BUS 60 og BUS 63. Á dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða fjárfestingar í lánsamningum við Búseta, dagsettum 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, 5. mars 2019, 1. október 2019, 5. maí 2020, 3. júlí 2020, 22. september 2020, 7. september 2021, 14. febrúar 2023, 29. júní 2023, 19. mars 2024, 26 febrúar 2025 og 12. febrúar 2026. Lánsamningarnir eru tryggðir í fasteignum Búseta. Flestar fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög. Lánsamningarnir nema um 100% af mótaðilaáhættu útgefanda á dagsetningu þessarar lýsingar. Fyrirgreindir lánsamningar eru 100% af eignum Landsbréfa – BÚS I. Heildareftirstöðvar lánsamninga m.v. dagsetningu lýsingar eru því um 37,73 ma.kr.

Þann 30. júní 2025 hafði Búseti gefið út 13 tryggingabréf með veðum í 819 fasteignum til tryggingar á fyrirgreindum lánsamningum. Allar veðsettar fasteignir Búseta eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, nema fasteignir við Litlakrika 1, Mosfellsbæ, Berjavelli 4 og Suðurhvam 13, Hafnarfirði, Nónhæð 1, Garðabæ, Gvendargeisla 17 og Stefnisvog 28, Reykjavík. Heildarstærð tryggingasafnsins er 71.969m². Samtals fasteignamat þessara fasteigna er 62,25 ma.kr. ef miðað er við fasteignamat 2026, og áætlað bókfært virði 30. júní 2025 um 62,26 ma.kr. Til viðbótar hefur Búseti gefið út nýtt tryggingabréf þann 12. febrúar 2026, að fjárhæð 2,0 ma.kr. með veði í 22 fasteignum, samtals 2.115m² til tryggingar á fyrirgreindum lánsamningi dagsettum 12. febrúar 2026. Samtals fasteignamat þessara fasteigna er um 1,93 ma.kr., m.v. fasteignamat 2026, og samtals áætlað virði samkvæmt verðmati 2,11ma.kr. Á dagsetningu þessarar lýsingar hefur Búseti gefið út 14 tryggingabréf með veðum í 841 fasteignum. Heildarstærð tryggingasafnsins er 74.084m², fasteignamat 2026 um 64,18 ma.kr. og áætlað bókfært virði um 64,37 ma.kr. Lánshlutfall m.v. áætlað bókfært virði er því 58,5%.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð 3,15 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,0 ma.kr, sem þinglýst er á 2. veðrétti með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Um er að ræða 88 fasteignir eða um 9.804 fermetrar. Fasteignir sem um ræðir eru Austurkór 88-92 (sléttar tölur), Einholt 10, Einholt 12, Ísleifsgata 20-36 (sléttar tölur), Þverholt 23 og Laugarnesvegur 56. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrirgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánsamningsins var verðmat veðsettra fasteigna 4,25 ma.kr. Lánshlutfall var því 74,2% eftir útgreiðslu m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrirgreinds lánsamnings við útgefanda er um 8,81 ma.kr, m.v. 30. júní 2025. Fasteignamat 2026 er um 8,81 ma.kr. og brunabótamat 5,99 ma.kr.

Til tryggingar lánsamningnum dagsettum 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr., sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Um er að ræða 55 fasteignir eða um 5.725 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Í tengslum við stækkunina á BUS 56 fól Búseti fasteignasölnni Miklaborg ehf., kt. 450307-1730, Lág múla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Miklaborg**“) að útbúa verðmat með það að markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar. Við útgáfu lánsamningsins var verðmat veðsettra fasteigna 3,24 ma.kr. og fasteignamat 2018 var um 3,17 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrrgreinds lánsamnings við útgefanda er um 5,69 ma.kr. m.v. 30. júní 2025. Fasteignamat 2026 er um 5,69 ma.kr. og brunabótamat um 3,90 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 1. október 2018, að fjárhæð 2,69 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 3,25 ma.kr., sem þinglýst er á 3. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Um er að ræða 71 fasteign eða um 5.549 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Einholt 6, Þverholt 15, Þverholt 17 og Laugaveg 135. Andvirði lánsamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánsamningsins var verðmat veðsettra fasteigna um 3,40 ma.kr., og fasteignamat 2018 var um 1,18 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,2% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2025 vegna fyrrgreinds lánsamnings er um 5,70 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 5,70 ma.kr. og brunabótamat um 3,90 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 5. mars 2019 upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf, dagsett 18. febrúar 2019, að fjárhæð 4,50 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 160 fasteignir eða samtals 14.565 fermetrar sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Ísleifsgötu 2-10, Berjavelli 4, Blikaás 19, Blikaás 21, Gvendargeisla 17, Kirkjustétt 7-13 (oddatölur), Klapparstíg 20, Kristnibraut 61-67 (oddatölur), Laugaveg 135, Laugaveg 137, Þrastarás 10, Þrastarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15. Andvirði lánsamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðsluna færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat fyrrgreindra fasteigna var um 5,76 ma.kr., m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar eignir til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 18. febrúar 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 6,50 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 59,5%, m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2025 vegna fyrrgreinds lánsamnings er um 10,84 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 10,84 ma.kr. og brunabótamat um 7,43 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 1. október 2019 að fjárhæð 1,93 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,40 ma.kr. sem þinglýst var á 2. veðrétt eða í einhverjum tilvikum 3. með uppfærslurétti á 116 fasteignir eða samtals 10.341 fermetri, sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Skólavörðustíg 20, Laugaveg 146, Garðhús 8, Arnarsmára 4 og 6, Trönuhjalla 17, Birkihlíð 2A-B, Dvergholt 3, Skólatún 6, Miðholt 9, og 13, Krókamýri 78, Breiðavík 7, 9, 31 og 33, Bollatanga 10-20 (jafnar tölur), Gautavík 29-31, Holtabyggð 2, 4 og 6, Hamravík 30-36 (jafnar tölur), Gvendargeisla 17 og Bjallavað 7, 9 og 11. Andvirði lánsamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1.veðrétt. Samanlagt fasteignamat fyrrgreinda eigna er um 4,43 ma.kr. m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til trygginga skv. tryggingarbréfi dagsettu 17. september 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 4,95

mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því 38,99% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er 8,12 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 8,11 ma.kr. og brunabótamat um 5,70 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningi dagsettum 5. maí 2020 að fjárhæð 880 m.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 1,10 ma.kr. sem þinglýst var á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 20 fasteignir við Skógarveg 16. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 1.495 fermetrar. Andvirði lánsammansins var notað til að endurfjármagna skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1.veðrétt. Samanlagt fasteignamat fasteigna við Skógarveg 16 er um 0,93 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020. Lánsamningurinn var greiddur út á undirverði eða miðað við 2,9% ávöxtunarkröfu og var því uppgjörsfjárhæðin 0,858 ma.kr. Trausti fasteignasala ehf., kt. 590712-1590, Vegmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Trausti fasteignasala**“) var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingabréfi dagsettu 31. mars 2020. Verðmat veðsettra fasteigna nam 1,10 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 80% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2025 er um 1,65 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 1,65 ma.kr. og brunabótamat um 1,25 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 3. júlí 2020 að fjárhæð 2,30 ma.kr.⁵ gaf Búseti út tvö tryggingarbréf annars vegar að fjárhæð 2,90 ma.kr. og hins vegar að fjárhæð 50 m.kr. samtals 2,95 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt á 64 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 5.475 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Keilugranda 1 og 3, Bjallavað 7,9 og 11 og Litlakrika 1. Við endurfjármögnunina færast tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 2,62 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020⁶. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 18. júní 2020. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,96 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 78,70 % m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 4,36 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 4,36 ma.kr. og brunabótamat um 2,93 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 22. september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr.⁷ gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 1,90 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt á 34 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.568 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Keilugranda 3, 5, 7, 9 og 11. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,48 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 8. september 2020. Verðmat veðsettra fasteigna nam 1,90 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 77,7% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 2,51 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 2,51 ma.kr. og brunabótamat um 1,40 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 7. september 2021 að fjárhæð 1,50 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 37 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.689 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Árskóga 5-7. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,95 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv.

⁵ Uppgjörsfjárhæð lánsammans dags. 3. júlí 2020 var 2,33 ma.kr. þar sem lánsamningurinn var greiddur út á yfirverði ásamt vöxtum og verðbótum.

⁶ Við útgreiðslu lánsammans dags. 3. júlí 2020 var fasteignamat 2020 veðsettra fasteigna um 1,80 ma.kr., því Keilugrandi hafði ekki hlotið endanlegt fasteignamat. Lánshlutfallið á þann mælikvarða var því um 129,21%.

⁷ Uppgjörsfjárhæð lánsammans dags. 22. september 2020 nam 1,48 mö.kr. þar sem hann var greiddur út á yfirverði og með áföllnum vöxtum og verðbótum.

tryggingarbréfi dagsettu 1. september 2021. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,13 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 70,4% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 2,42 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 2,42 ma.kr. og brunabótamat um 1,74 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 14. febrúar 2023 að fjárhæð 1,62 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2 ma.kr. sem er þinglýst á 1. veðrétt og/eða 2. veðrétt á 38 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.561 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Naustabryggja 9 og 11 og Beimabryggja 42. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,91 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 9. febrúar 2023. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,13 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 76,1% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 2,16 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 2,16 ma.kr. og brunabótamat um 1,61 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 29. júní 2023 að fjárhæð 3,40 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,25 ma.kr. sem er þinglýst á 1 og/eða 2. veðrétt á 71 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 5.285 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Árskóga 5-7, Beimabryggja 42, Mariugata 7 og Keilugrandi 1 & 3. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 3,41 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 29. júní 2023. Verðmat veðsettra fasteigna nam 4,35 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 78,2% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 4,72 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 4,72 ma.kr. og brunabótamat um 3,22 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 19. mars 2024, að fjárhæð 1,90 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,50 ma.kr. sem er þinglýst á 1. veðrétt á 37 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna, að Tangarbryggju 2, 4a og 4b. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 3.133 m². Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 19. mars 2024. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,52 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 77,10% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 2,59 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 2,59 ma.kr. og brunabótamat um 2,02 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 26. febrúar 2025, að fjárhæð 2,0 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,5 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt á 28 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna, að Hallgerðargötu 24-26 í Reykjavík. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.786 m². Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 7. febrúar 2025. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,60 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 77,7 % m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2025 er um 2,70 ma.kr. Fasteignamat 2026 er um 2,70 ma.kr. og brunabótamat um 1,96 ma.kr.

Þann 30. júní 2025 voru eftirstöðvar lánsamninga samtals 35,55 ma.kr. Sjá kafla 2.11 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“ í útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026. Fasteignamat 2026 veðsettra fasteigna nam samtals 62,25 mö.kr. og 57,02 ma.kr. m.v. fasteignamat 2025. Áætlað bókfært virði veðsettra fasteigna nam 62,26 ma.kr. þann 30. júní 2025. Lánshlutfall var því um 57,1% m.v. fasteignamat 2026 og 57,1% m.v. áætlað bókfært virði fasteigna. Til frekari upplýsinga sjá nánar í töflu 2.7.2.1 „Samantekt á tryggingastöðu þann 30. júní 2025“.

Tafla 2.7.2.1 Samantekt á tryggingastöðu þann 30. júní 2025

Áætlað bókfært virði veðsettra fasteigna	62,26 ma.kr.
Fasteignamat 2026 veðsettra fasteigna	62,25 ma.kr.
Eftirstöðvar lánsamninga tryggðum með veðsettum fasteignum	35,55 ma.kr.
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2026	57,1%
Lánshlutfall m.v. áætlað bókfært virði á 30.06.2025*	57,1%

Fjárhæðir eru í milljörðum króna

Í byrjun árs 2026 bættist við einn lánsamningur. Til tryggingar á lánsamningum dagsettu 12. febrúar 2026, að fjárhæð 1,56 ma.kr. gaf Búseti út tryggingabréf að fjárhæð 2,0 ma.kr. sem er þinglýst á 1. eða 2. veðrétt á 22 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna, að Hallgerðargötu 24-26 og Stefnisvogi 28 í Reykjavík. Tryggingarbréfinu er þinglýst á 1. veðrétt íbúða að Hallgerðargötu en 2. veðrétt íbúða að Stefnisvogi. Í kjölfar skuldbundinnar uppgreiðslu lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða á öllum umræddum eignum. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.115m². Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingabréfi dagsettu 12. febrúar 2026. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,11 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 77,0% m.v. verðmat. Fasteignamat 2026 er um 1,93 ma.kr. og brunabótamat 1,44 ma.kr.

Tafla 2.7.2.2 Staða trygginga

Láns-samningar	Upphafleg fjárhæð	Eftirstöðvar lánsamninga	Upphaflegt verðmat veðsettra fasteigna	Bókfært virði veðsettra fasteigna	Láns-hlutfall m.v. bókfært virði	Fast-eignamat 2026	Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2026	Lokagjalddagi láns-samninga
22.12.2016	3,15	4,21	4,25	8,81	47,64%	8,81	47,64%	5.12.2056
14.11.2017	2,35	3,14	3,24	5,69	55,05%	5,69	55,05%	5.12.2056
1.10.2018	2,69	3,54	3,40	5,70	61,88%	5,70	61,88%	5.12.2056
5.3.2019	3,87	5,05	6,50	10,84	46,48%	10,84	46,48%	5.12.2056
1.10.2019	1,93	2,49	4,95	8,12	30,63%	8,11	30,65%	5.12.2056
5.5.2020	0,88	1,11	1,10	1,65	66,94%	1,65	66,94%	5.5.2060
3.7.2020	2,30	2,96	2,96	4,36	67,80%	4,36	67,80%	5.5.2060
22.9.2020	1,40	1,86	1,90	2,51	73,96%	2,51	73,96%	5.5.2060
7.9.2021	1,50	2,02	2,13	2,42	83,34%	2,42	83,34%	5.5.2060
14.2.2023	1,62	1,86	2,36	2,16	85,88%	2,16	85,88%	5.2.2063
29.6.2023	3,40	3,68	4,35	4,72	77,73%	4,72	77,73%	5.2.2063
19.3.2024	1,90	2,07	2,52	2,59	79,85%	2,59	79,85%	5.2.2063
26.2.2025	2,00	2,11	2,60	2,70	78,08%	2,70	78,08%	5.2.2063
12.2.2026	1,56	1,63	2,11	2,11*	77,04%*	1,93	84,14%	5.2.2063
Samtals		37,73	44,37	64,38	58,47%	64,19	58,63%	

Fjárhæðir í milljörðum króna

*Miðað við verðmat

Ef Búseti brýtur gegn þeim fjárhagslegu skilyrðum, skyldum um upplýsingagjöf eða skuldbindingum varðandi tilgang, starfsemi, samruna eða skiptingu sem lagðar eru á hann og greint er frá í lið 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda“ í verðbréfalýsingu þessari, eða vanskil verða 20 dagar eða meira á umsömdum greiðslum er útgefanda heimilt að gjaldfella lánsamningana einhliða og fyrirvaralaust.

Um eignasafnið gilda viðeigandi íslensk lög svo sem lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga og lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

3 Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

3.1 Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Búseti húsnæðissamvinnufélag
Kennitala:	561184-0709
Lögheimili:	Síðumúli 10, 108 Reykjavík
Félagaform:	Húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, auk annarra laga er snúa að rekstri fyrirtækja og eftir því sem á við lög um samvinnufélög nr. 22/1991
Stofndagur:	15. október 1983
Vefsíða:	www.buseti.is ⁸
Símanúmer:	556-1000
Hluthafar:	Búseti er húsnæðissamvinnufélag og lýtur lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum)

Búseti er samkvæmt skilningi laganna húsnæðissamvinnufélag sem ætlað er að þjóna félagsmönnum sínum í samræmi við tilgang félagsins. Tilgangur Búseta er að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi þeirra haldist. Dótturfélag Búseta er Leigufélag Búseta ehf., kt. 561001-3910, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „**Leigufélag Búseta**“, eða „**leigufélagið**“), sem er í fullri eigu Búseta og býður almenningi íbúðir til langtímaleigu.

Búseti var stofnað árið 1983 með norrænar fyrirmyndir að leiðarljósi. Fyrsta fjölbýlishúsið sem Búseti byggði stendur við Frostafold 20 í Grafarvogi. Það var tekið í notkun árið 1988 og hefur að geyma 46 íbúðir. Sjá frekari upplýsingar um sögu Búseta á ytri vef félagsins: <https://www.buseti.is/buseti/sagabuseta/>⁹

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 22/1991, um samvinnufélög, sem gilda um Búseta, þá bera félagsaðilar ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu aðildargjalds, og með eignaraðild að sjóðum félagsins. Félagið þarf að gæta hagsmuna allra félagsmanna, hvort heldur þeir eru í íbúð félagsins eða eru að bíða eftir íbúð. Búseti er rekið án hagnaðarsjónarmiða og er í eigu félagsmanna hverju sinni. Í stað þess að ávinningur af rekstri renni til fárra eigenda þá rennur hann til allra notenda, sem eru jafnframt eigendur. Markmið Búseta er að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma sem félagsmenn fá til afnota í ótilgreindan tíma eða eins lengi og þeir vilja. Einungis félagsmenn sem eru fjárráða og uppfylla þau skilyrði sem sett eru samkvæmt, lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum Búseta geta keypt búseturétt. Þann 30. júní 2025 voru skráðir 6.590 virkir félagsmenn Búseta, samanbórið við 5.989 þann 30. júní 2024. Fjöldi félagsmanna Búseta í lok árs 2024 var 6.483 samanbórið við 5.725 árið 2023 og 5.273 miðað við árslok 2022.

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og þar af leiðandi á félagsmenn og þar með talið

⁸ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

⁹ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

búseturéttarhafa í Búseta. Áðurnefndir þættir skipta því miklu fyrir félagið sjálft og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni. Sjá nánar kafla 3.6 „Áhættuþættir mótaðila“ í verðbréfalýsingu þessari dagsettri 3. mars 2026.

Ákvarðanir stjórnvalda, sem m.a. geta ráðist af þróun stjórn mála á Íslandi geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Búseta hsf. Um starfsemi félagsins gilda lög og reglugerðir og geta breytingar þar á ráðið stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma. Áhætta Búseta felst í því að ákvarðanir stjórnvalda geta haft áhrif á áðurnefnda þætti og þannig haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni.

Búseti hsf. greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvers eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á fjárhagslega afkomu og gjaldfærni Búseta hsf.

Mikilvægir atburðir og þróun, frá síðasta uppgjöri

Búseti stendur í málarekstri vegna uppbyggingar á lóð sem liggur að íbúðarhúsnæði félagsins við Árskóga 5-7. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.5.2 „Dómsmál og gerðardómsmál“.

3.1.1 Fyrirkomulag á búseturéttarforminu

Búseturéttarformið fetar milliveg milli eignar og leigu. Kaupandi kaupir búseturétt og leggur fram eigið fé líkt og í eignarformi þó það sé jafnan nokkuð lægra. Í þessu felst að búseturéttarhafi kaupir hluta og leigir hluta af sjálfum sér sem eigandi Búseta. Búseturéttargjaldið stendur sem trygging fyrir réttum efnudum á búsetusamningi, þ.e. fyrir búsetugjaldi og skaðabótum vegna tjóns á húsnæðinu sem búseturéttarhafi ber ábyrgð á. Bein eignamyndum er ekki í búseturéttinum hjá Búseta heldur fær rétthafi í besta falli verðbætur ofan á kaupverðið við endursölu búsetaréttar. Eigandi búsetaréttar nýtur þó vaxtabóta eins og eigandi á almennum markaði. Búseturétturinn er skráð eign á skattaframtali og er aðfararhæfur líkt og eign í fasteign. Þá ber búseturéttshafi ekki skuldaáhættu af eigninni nema að því marki að mánaðarlegar greiðslur taka mið af áhvílandi lánnum og rekstrarkostnaði, eins og fasteignagjöldum og tryggingum.

Búseturéttarsamningar eru ótímabundnir og verður almennt ekki sagt upp nema komi til vanefnda. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búseturéttum sem seldir eru eftir 1. júlí 2013. Sjá nánar kafla 3.1.4 „Kaupskylda Búseta“. Búseti fær við sölu á búseturétti búseturéttargjald. Söluandvirði búsetaréttar má skuldajafna við skuldir búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélagið sem rekja má til vanefnda á búsetusamningi og er því Búseti varin ef búseturéttarhafi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Búseti hefur þann möguleika í búseturéttarsamningnum sínum að endursemjja um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta.

Búseti er öllum opinn. Til að gerast félagsmaður þarf viðkomandi að skrá sig í félagið og greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald. Þátttaka í félaginu er bundin við einstakling eða samtök fyrir þeirra hönd. Stjórn félagsins er heimilt að veita félagi eða lögaðila félagsaðild og ákveður reglur þar að lútandi. Allir félagsmenn fá úthlutað sérstöku félagsnúmeri í þeirri röð sem þeir ganga í félagið og er félagsmönnum er skylt að fara eftir samþykktum Búseta og öðrum reglum sem félagið eða stjórn þess setur. Búseturéttshafi getur selt búseturétt sinn hvenær sem er með ákveðnum uppsagnarfresti. Ekki er hægt að segja búseturéttshafa upp húsnæðinu svo framarlega sem hann stendur í skilum með búsetugjaldið og fer eftir reglum Búseta.

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er Búseta heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur þarf Búseti að senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi íbúðar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum

sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss getur búsetufélag viðkomandi húss lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu og krafist þess að Búseti rifti búsetusamningi við búseturétthafann. Við lok búsetusamnings skal búseturétthafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Búseti hefur skuldajöfnunarrétt sem hefur forgang á aðrar kröfur líkt og fjárnám og gengur til uppgjors á skuld komi til riftunar af hendi Búseta. Andvirði búseturéttar dagar að jafnaði fyrir vanskilum eins til þriggja ára. Lögformlegt útburðarferli, með riftun, tekur að jafnaði sex til tólf mánuði. Afskriftir vegna þessa eru því hverfandi hjá félaginu og hefur búseturétthafinn mikinn hvata til að standa í skilum og verja sinn búseturétt.

3.1.2 Búseturéttargjald

Búsetugjaldið inniheldur fjármagns- og rekstrarkostnað íbúðarinnar ásamt þjónustu og er því ekki til eignaraukningar fyrir búseturétthafa. Mánaðarlegt búsetugjald sem búseturétthafi greiðir innifelur greiðslur vegna afborgana lána sem hvíla á íbúðinni, ásamt greiðslu á skyldutryggingum, fasteignagjöldum, hússjóði, þjónustugjaldi og framlagi í innri og ytri viðhaldssjóð. Íbúar greiða sjálfir rafmagn innan íbúðar, innbústryggingu og hita í sérbyli. Þá greiðir íbúi alltaf sjálfsábyrgð vegna tryggingatjóna.

Búseturéttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tillit til áhættustýringar Búseta. Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins, auk breytinga á vísitölu neysluverðs frá þeim degi er búseturétthafi keypti búseturéttinn þar til hann er boðinn til sölu. Einnig er heimilt að bæta við verðið kostnaði vegna endurbóta hans á íbúð, að frádregnum kostnaði vegna lagfæringar á íbúð enda liggja fyrir samþykki stjórnar. Búseta er heimilt að hækka búseturéttargjald og greiðslugrunn í tengslum við endurbætur Búseta á íbúð og/eða endurfjármögnun lána.

Ef Búseti samþykkir að fara í endurbætur á íbúð sem nemur hærri fjárhæð en til er í viðhaldssjóði viðkomandi íbúðar á kostnaðurinn við endurbætur að bætast við og vera hluti af búsetugjaldi viðkomandi íbúðar. Búseta er heimilt vegna sérstakra aðstæðna búseturétthafa að skuldajafna hluta af búseturéttargjaldi viðkomandi búseturétthafa á móti mánaðarlegu búsetugjaldi.

3.1.3 Búsetufélag

Innan þeirra húsa þar sem Búseti á allar íbúðirnar er starfrækt búsetufélag og eru félagsmenn í því búseturétthafar viðkomandi húss. Skylduáðild er að búsetufélaginu og bera íbúar ábyrgð á því. Búsetufélögin starfa sem sérstök deild innan Búseta og bera ábyrgð á þeim verkefnum sem þeim er ætlað að sinna samkvæmt samþykktum Búseta og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Formaður búsetufélags er jafnframt tengiliður við Búseta. Reikningsskil búsetufélaga eru ekki hluti af reikningsskilum Búseta. Hlutverk búsetufélags viðkomandi húss er að hafa umsjón með að hagnýting þess sé alltaf með eðlilegum hætti svo verðgildi þess haldist, þar að auki að sinna þeim verkefnum og viðhaldi sem þeim ber að sinna lögum samkvæmt. Séu íbúðir fimm eða færri þarf ekki að mynda sérstakt búsetufélag, nema meirihluti búseturétthafa óski þess. Aðalfundur búsetufélags ákveður gjald í hússjóð en stjórn Búseta getur ákveðið leiðbeinandi lágmarksgjald í hússjóð búsetufélags. Stjórn Búseta getur einnig tekið ákvörðun um að gripið verði til ráðstafana ef búsetufélagið sinnir ekki hlutverki sínu. Starfsemi búsetufélaga fer eftir lögum um fjöleignarhús eftir því sem við á innan þeirra marka sem eignarhald Búseta setur þeim. Búsetufélögin þurfa að afhenda Búseta ársreikninga viðkomandi búsetufélags fyrir 15. apríl ár hvert, auk bókhaldsgagna og reikningsyfirlita.

3.1.4 Kaupskylda Búseta

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina, eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt, innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. Búsetaréttthafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framlengja íbúðinni tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kýs og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta. Seldir búseturéttir án kaupskyldu skv. árshlutareikningi 30. júní 2025 voru metnir á um 274,6 m.kr. samanborið við 823,5 m.kr. skv. ársuppgjöri 2024, 493,9 m.kr. skv. ársuppgjöri 2023 og um 254,8 m.kr. á árinu 2022. Samkvæmt árshlutareikningi 30. júní 2025 er skuldbinding vegna búsetaréttar með kaupskyldu metin á um 673,5 m.kr. samanborið við um 682,2 m.kr. í lok árs 2024, 692,8 m.kr. í lok árs 2023 og um 679,9 m.kr. í lok ársins 2022.

3.1.5 Lagalegt umhverfi mótaðila

Búseti starfar samkvæmt lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum), lög nr. 66/2003, um breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög með síðari breytingum (réttarstaða búsetaréttthafa, rekstur húsnæðissamvinnufélaga), lögum nr. 109/2024 um breytingu á lögum um samvinnufélög og fleiri lögum (fjöldi stofnenda, slit, reglugerðarheimild) og lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál og eftir því sem við á eftir lögum nr. 22/1991, um samvinnufélög. Jafnframt gilda um bókhald- og reikningsskil Búseta lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994, um bókhald. Búseta ber einnig að fara eftir lögum nr. 90/2003, um tekjuskatt og lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðum þeim tengdum.

Í daglegri starfsemi Búseta þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum t.d. húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum nr. 75/2000, um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Í skilningi laganna er fjölbýlishús Búseta ekki fjöleignarhús, þar sem eigandinn er einn, en í samþykktum Búseta er tilvísun í lög nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Lögin nr. 26/1994, um fjöleignarhús ber því fyrst og fremst að skoða sem leiðbeinandi fyrir þá ákvörðunarþætti íbúa (Búseta) er snúa að ákvörðunum um sameiginlegan kostnað húsfélags, umgengi og viðhald sameignar, ákvarðanir um dýrahald og lóðaframkvæmdir. Búseti getur gripið inn í ákvarðanir búsetufélags fari það út fyrir starfsramma sinn eða sinni það ekki skyldum sínum.

Lög nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög gera ráð fyrir því að félög eins og Búseti greiði ekki arð, í samræmi við 6. grein a laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Rekstrarhagnaður félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, s.s. til niðurgreiðslu lána. Samkvæmt 5. grein samþykktu Búseta, dags. 28. maí 2025, kemur fram að félagið er ekki rekið í hagnaðarskyni og það er ekki heimilt að greiða einstökum félagsmönnum hagnað eða arð út úr félaginu. Rekstrarafgangi af starfsemi félagsins skal varið til undirbúnings nýrra framkvæmda, frekari þróunar, endurbóta og hagkvæmari kjara öllum félagsmönnum til hagsbóta.

3.1.6 Kvaðir og lánveitingar mótaðila

Í gr. 6 í samþykktum Búseta er kveðið á um að hafi lánveitandi Búseta veitt félaginu lán til bygginga íbúða með skilyrðum vegna tekju- og eignamarka, þarf kaupandi búseturéttar að uppfylla þau skilyrði. Búsetusamningi skal vera þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð. Búseta er heimilt að lána búseturéttarhafa við kaup á búseturétti hluta af búseturéttargjaldinu eða ganga í sjálfskuldarabyrgð fyrir slíku láni sem búseturéttarhafinn tekur hjá viðskiptabanka Búseta. Ef vanskil verða á afborgunum búseturéttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á búsetugjaldi og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

3.2 Starfsemi

Hjá Búseta starfa um 20 starfsmenn sem sjá um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum þess. Starfsmenn Búseta vinna að rekstri og viðhaldi núverandi íbúða félagsins og þjónustu við þá félagsmenn sem í þeim búa, ásamt því að vinna með uppbyggingu nýrra íbúða og kynningu á félagiformi Búseta. Stjórn Búseta og framkvæmdastjóri marka þá stefnu sem framkvæmdastjóri og starfsmenn vinna eftir hverju sinni.

Starfsemi Búseta skiptis í þrjú meginvið:

Fjármál og rekstur	Viðhaldsþjónusta	Þróun og nýframkvæmdir
Fjármál og rekstur hefur umsjón með eftirfarandi verkefnum:	Viðhaldsþjónusta sér um eftirfarandi verkefni:	Þróun og nýframkvæmdir sér um eftirfarandi verkefni:
<ul style="list-style-type: none"> • Fjárstýringu • Reikningshaldi • Gerð fjárhagsáætlana • Húsfélagsþjónustu • Þjónustuveri 	<ul style="list-style-type: none"> • Viðhaldsverkefni • Úttektir og ástandsskoðanir • Verkstýringu • Eftirlit • Viðhaldsáætlanir 	<ul style="list-style-type: none"> • Þarfagreiningu • Hönnun • Hönnunarstýringu • Verkáætlanir • Framkvæmdastýringu • Eftirlit

3.3 Fjárhagsupplýsingar mótaðila

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2022 til 30. júní 2025. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2022 til 31. desember 2024 og könnuðum árshlutauppgjörum 30. júní 2024 og 30. júní 2025. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreint tímabil. Með samstæðureikningi er átt við ársreikning og árshlutareikning Búseta hsf. og dótturfélag þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samstæðuárshlutareikningur Búseta fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2024 og 2025 eru kannaðir af endurskoðanda félagsins og gerður í samræmi við alþjóðlegan ISRE 2410 staðal og lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Samstæðuársreikningar Búseta hsf. fyrir árin 2022, 2023 og 2024 eru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og settar reikningsskilareglur. Samstæðureikningarnir eru byggðir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er fært til bókar á uppreiknuðu fasteignamati (m.v. vísitölu íbúðaverðs) og verðbréf eru metin á gangverði.

Ársreikningar húsfélaga í búsetuíbúðum eru ekki hluti af samstæðureikningnum. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Búseta síðan síðustu endurskoðuðu reikningskil hans voru birt.

Engar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu Búseta hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2025 til dagsetningar þessarar lýsingar.

Fjárfestum eru þó bent á umfjöllun í kafla 3.5.2 „Dómsmál og gerðarsómsmál“.

Nánari upplýsingar um fjárhagsupplýsingar, skýrslu stjórnar og áritun óháðs endurskoðanda Búseta má finna á vef útgefanda: <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref>

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur samstæðu Búseta fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025 og 2024. Jafnframt er að finna rekstrarreikninga fyrir fjárhagsárin 2024, 2023 og 2022.

	Samstæða				
	30.6.2025	30.6.2024	2024	2023	2022
Búsetutekjur og leigutekjur ¹⁰	1.900.387.785	1.738.300.231	3.554.867.344	2.932.087.513	2.542.322.791
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	274.579.077	142.735.138	823.466.289	493.861.639	254.789.129
Aðrar tekjur	60.906.361	27.065.056	67.304.384	51.052.519	56.213.833
Rekstur íbúðarhúsnæðis	- 609.393.357	- 503.004.465	- 1.117.005.279	- 906.334.273	- 861.657.174
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	- 164.804.973	- 129.977.403	- 262.613.652	- 234.513.804	- 194.908.240
Afskriftir rekstrarfjármun	- 15.988.724	- 10.078.440	- 17.323.446	- 22.381.091	- 22.518.075
Rekstrarafkoma	1.445.686.169	1.265.040.117	3.048.695.640	2.313.772.503	1.774.242.264
Fjármunatekjur	34.184.092	19.029.620	42.864.421	52.407.407	11.849.341
Fjármagnsgjöld	- 1.920.208.042	- 2.119.275.309	- 3.439.494.294	- 3.612.793.470	- 3.429.195.685
	- 1.886.023.950	- 2.100.245.689	- 3.396.629.873	- 3.560.386.063	- 3.417.346.344
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	3.929.406.480	1.626.396.083	3.232.149.137	3.293.497.438	11.304.564.272
Afkoma fyrir skatta	3.489.068.699	791.190.511	2.884.214.904	2.046.883.878	9.661.460.192
Tekjuskattur	- 697.813.740	- 158.238.102	- 577.286.584	- 475.056.070	- 2.004.489.655
Afkoma	2.791.254.959	632.952.409	2.306.928.320	1.571.827.808	7.656.970.537

¹⁰ Búsetutekjur og leigutekjur skiptast í búsetutekjur, viðhaldstekjur og leigutekjur. Sjá nánar skýringu í ársreikningum Búseta

Þann 30. júní 2025 voru virkir félagsmenn 6.590, samanborið við 5.989 í júní 2024. Fjöldi félagsmanna Búseta var 6.483 í lok árs 2024 samanborið við 5.725 í lok árs 2023 og 5.273 í lok árs 2022.

Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu eru efnahagsreikningar samstæðunnar þann 30. júní 2025, þann 30. júní 2024, þann 31. desember 2024, 2023 og 2022.

	Samstæða				
	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Eignir					
Fastafjármunir					
Íbúðarhúsnaði og lóðir	98.987.142.433	89.789.726.533	93.899.430.648	85.067.065.205	75.845.665.520
Verk í vinnslu	223.325.401	2.355.515.322	76.497.920	1.621.547.293	1.046.921.353
Rekstrarfjármunir	668.972.860	310.524.760	539.255.887	246.630.688	194.976.661
Óefnislegar eignir	4.052.396	6.340.335	6.340.335	9.594.056	19.401.354
Fyrirframgreitt inn á íbúðir ¹¹	500.000.000	500.000.000	500.000.000	1.096.221.772	
	<u>100.383.493.090</u>	<u>92.962.106.950</u>	<u>95.021.524.790</u>	<u>88.041.059.014</u>	<u>77.106.964.888</u>
Veltufjármunir					
Vörubirgðir					
Viðskiptakröfur	64.567.265	32.062.745	55.623.221	40.435.936	33.838.889
Aðrar skammtímakröfur	19.361.168	39.766.600	38.496.808	44.774.895	38.919.622
Markaðsverðbréf	-	-	-	-	-
Handbært fé	731.831.400	494.065.533	1.055.527.630	481.427.742	292.582.038
	<u>815.759.833</u>	<u>565.894.878</u>	<u>1.149.647.659</u>	<u>566.638.573</u>	<u>365.340.549</u>
Eignir	<u>101.199.252.923</u>	<u>93.528.001.828</u>	<u>96.171.172.449</u>	<u>88.607.697.587</u>	<u>77.472.305.437</u>
Eigið fé og skuldir					
Eigið fé					
Stofngjald félagsmanna	36.245.000	32.939.500	35.656.500	31.487.500	29.001.500
Lögbundinn varasjóður	9.061.250	8.234.875	8.914.125	7.871.875	7.250.375
Óráðstafað eigið fé	42.332.717.921	37.871.618.926	39.542.198.587	37.240.481.517	35.671.761.209
Eigið fé	<u>42.378.024.171</u>	<u>37.912.793.301</u>	<u>39.586.769.212</u>	<u>37.279.840.892</u>	<u>35.708.013.084</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar					

¹¹ Búseti hefur greitt 500 m.kr. inn á verksamning vegna byggingu íbúða við Eirhöfða en íbúðirnar verða ekki afhentar fyrir en á árinu 2026 og er fjárhæðin því færð í efnahagsreikningi á meðal fastafjármuna.

Skuldir við lánastofnanir	44.356.515.330	38.050.337.899	43.169.482.313	35.230.146.314	28.515.907.052
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	0	534.252.778	563.801.475	1.375.501.691	409.544.180
Búseturéttur	673.453.504	684.595.268	682.154.229	692.750.049	679.921.492
Tryggingafé vegna leiguíbúða	156.640.489	151.409.134	154.057.988	140.701.269	114.926.199
Tekjuskattsskuldbinding	11.211.853.045	10.094.990.823	10.514.039.305	9.936.752.721	9.461.696.651
	56.398.462.368	49.515.585.902	55.083.535.310	47.375.852.044	39.181.995.574
Skammtímaskuldir					
Viðskiptaskuldir	151.177.572	223.700.431	154.060.917	124.991.764	125.761.584
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	593.147.257	4.696.688.617	0	2.871.293.030	1.638.556.089
Næsta árs afborganir langtímaskulda	973.755.224	743.149.968	974.070.410	682.855.356	553.035.336
Aðrar skammtímaskuldir	704.686.331	436.083.609	372.736.600	272.864.501	264.943.770
	2.422.766.384	6.099.622.625	1.500.867.927	3.952.004.651	2.582.296.779
Skuldir	58.821.228.752	55.615.208.527	56.584.403.237	51.327.856.695	41.764.292.353
Eigið fé og skuldir	101.199.252.923	93.528.001.828	96.171.172.449	88.607.697.587	77.472.305.437

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðinn matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikningi. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað. Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir. Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu virði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2025 og til júní 2025 hafði vísitala íbúðarverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu lækkað um 0,1%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2025 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2025 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2025 til júní 2025 eða 0,1%.¹² Samstæðan er búin að veðsetja fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Þann 30. júní 2025 nemur bókfært verð veðsettra eigna um 99,2 mö.kr. og eftirstöðvar áhvilandi lána um 46,6 mö.kr.

Á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla ákveðnar hömlur um meðferð, enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

¹² Búseti miðar við verðvísitölu fasteignaverðs fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu sem var 109,3 í feb 25 og 109,2 í júní 25 og því var lækkan á tímabilinu 0,09%

Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025 og 2024. Jafnframt er að finna sjóðstreymi fyrir árin 2024, 2023 og 2022.

Rekstrarhreyfingar	Samstæða				
	01.01.-30.6.2025	01.01.-30.06.2024	2024	2023	2022
Afcoma samkvæmt rekstrarreikningi	2.791.254.959	632.952.409	2.306.928.320	1.571.827.808	7.656.970.537
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>					
Afskriftir	15.988.724	10.078.440	17.323.446	22.381.091	22.518.075
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	- 840.715	-	0	588.333	303.524
Matsbreyting verðbréfa	-	-	-	-	139.762
Verðbætur langtímalána	1.144.945.900	1.289.442.788	1.768.947.858	2.485.151.824	2.512.422.977
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	13.882.131	15.652.785	23.606.466	39.075.150	38.579.069
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	- 3.929.406.480	- 1.626.396.083	- 3.232.149.137	- 3.293.497.438	- 11.304.564.272
Tekjuskattur	697.813.740	158.238.102	577.286.584	475.056.070	2.004.489.655
Veltufé frá (til) rekstri	733.638.259	479.968.441	1.461.943.537	1.299.406.172	930.252.279
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	2.107.291	14.524.198	-	31.653	4.858.362
Rekstartengdar skuldir lækkun (lækkun)	- 4.461.614	201.927.776	128.932.395	7.150.911	136.907.761
Handbært fé frá (til) rekstri	731.283.936	696.420.415	1.598.461.781	1.306.525.430	1.062.301.678
Fjárfestingahreyfingar					
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	- 971.604.786	- 3.292.820.476	- 3.985.674.046	- 7.716.320.878	- 2.481.202.351
Selt íbúðarhúsnæði	14.689.750	121.999.535	519.982.054	109.628.000	-
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	- 142.577.043	- 70.718.791	- 306.694.924	- 63.639.487	- 48.590.450
Keyptar óefnislegar eignir			-	-	3.780.592
Keypt/seld verðbréf			-	-	41.871.914
	- 1.099.492.079	- 3.241.539.732	- 3.772.386.916	- 7.670.332.365	- 2.491.701.479
Fjármögnunar-hreyfingar					
Afborganir langtímaskulda	- 1.978.930.307	- 352.294.453	- 729.140.752	- 621.812.572	- 522.690.169
Nýjar langtímaskuldir	2.013.556.793	1.939.004.588	7.181.004.588	4.976.242.282	-
Búseturéttur, breyting	- 18.003.539	- 20.612.936	- 27.341.902	- 13.754.883	- 44.763.170
Tryggingafé, breyting	- 1.996.816	7.513.235	6.496.335	13.283.360	- 2.367.094
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	29.345.782	984.146.674	- 3.682.993.246	2.198.694.452	1.917.220.488
	44.511.913	2.557.757.108	2.748.025.023	6.552.652.639	1.347.400.055
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	- 323.696.230	12.637.791	574.099.888	188.845.704	- 81.999.746
Handbært fé í upphafi árs	1.055.527.630	481.427.742	481.427.742	292.582.038	374.581.784
Handbært fé í lok tímabils	731.831.400	494.065.533	1.055.527.630	481.427.742	292.582.038
Aðrar upplýsingar					
Greiddur fjármagnskostnaður	- 760.545.809	- 810.096.463	- 1.638.538.786	- 1.085.872.724	- 878.361.023

Handbært fé frá rekstri var 731,3 m.kr. þann 30. júní 2025, samanborið við 696,4 m.kr. þann 30. júní 2024. Verulegur munur er á matsbreytingu íbúðarhúsnæðis milli tímabila. Handbært fé frá rekstri var 1.598,5 m.kr. í lok árs 2024 samanborið við 1.306,5 m.kr. í lok árs 2023, og 1.062,30 m.kr. í lok árs 2022. Handbært fé frá rekstri hefur því hækkað milli ára. Aftur á móti var handbært fé í lok árs 2024 um 1.055,5 m.kr. samanborið við um 481,3 m.kr. í lok árs 2023, og um 292,58 m.kr. í lok árs 2022.

3.4 Fasteignasafn Búseta

Þann 30. júní 2025 átti Búseti 1.369 fullbúnar eignir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi, eða samtals um 120.001 skráða fermetra. Af þeim 1.369 eignum sem Búseti á eru 151 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta. Fasteignamat 2026 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nemur 99,1 mö.kr.

Samkvæmt árshlutareikningi 2025 nam bókfært virði fastafjármuna félagsins um 100,4 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 99 mö.kr, fasteignir í byggingu um 223,3 m.kr og rekstrarfjármunir 669 m.kr. Fullbúnar fasteignir Búseta eru færðar á gangvirði. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Fasteignir sem eru í byggingu og hafa ekki verið teknar í notkun eru færðar á kostnaðarverði.

Tafla 5.4.1 Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga (m ²)	Bókfært virði	Fasteignamat 2026	Fjöldi fermetra
Reykjavík	888	87,6	66.914	66.976	77.749
Seltjarnarnes	22	82,5	1.583	1.584	1.815
Kópavogur	62	88,3	4.246	4.250	5.475
Garðabær	54	100,5	4.230	4.234	5.425
Hafnarfjörður	113	93,4	7.274	7.281	10.552
Mosfellsbær	73	89,6	4.932	4.937	6.541
Akranes	6	95,2	320	320	571
Samtals	1.218	88,8	89.499	89.581	108.128

*Fjárhæðir eru í milljónum króna

Leiguíbúðir í eigu dótturfélags Búseta

151 leiguíbúð eru í eigu dótturfélags Búseta, Leigufélaginu Búseta. Íbúðirnar eru á höfuðborgarsvæðinu og helmingurinn af þeim er í póstnúmeri 113 í Grafarholti. Aðrar eignir eru í Árbæ, Norðlingaholti, miðborg Reykjavíkur, Hafnarfirði, Álftanesi, Garðabæ og í Mosfellsbæ. Heildarstærð er um 11.874 fermetrar. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja. Fermetraverð er á bilinu 625 – 941 þ.kr. Leigufélag Búseta ehf. leigir einnig 161 íbúðir af móðurfélagi sínu Búseta og leigir áfram á almennum leigumarkaði. Samtals eru því leigueiningarnar 312.

Tafla 5.4.2 Fjöldi leiguíbúða sem tilheyra Leigufélaginu Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært virði	Fasteignamat 2026	Fjöldi fermetra
--------	----------------	--------------------	---------------	-------------------	-----------------

Reykjavík	139	78,3	8.664	8.671	10.885
Garðabær	12	82,4	825	826	988
Samtals	151	78,6	9.489	9.497	11.874

*Fjárhæðir eru í milljónum króna

3.4.1 Framkvæmdir og nýbyggingar

Á árunum 2021 og 2022 voru seldir 119 nýir búseturéttir, í Naustabryggju og Beimabryggju en einnig í Árskógum. Á árinu 2023 voru 20 búseturéttir að Maríugötu seldir í frumútgáfu og voru íbúðirnar afhentar um miðjan júní 2023. Á árinu 2024 afhenti félagið 37 nýjar íbúðir við Hallgerðargötu í Reykjavík, auk þess fékk félagið afhentar 56 íbúðir við Tangabryggju sem það festi kaup á árið 2023. Á árinu 2025 afhenti félagið 12 nýjar íbúðir við Stefnisvog í Reykjavík. Einnig hefur Búseti fest kaup á 46 íbúðum við Eirhöfða sem byggðar verða í nýju hverfi á Ártúnshöfða. Áætlað er að íbúðirnar verði afhentar á árinu 2026.

Tafla 5.4.1.1 Áætlun um verk í vinnslu hjá Búseta og afhendingartími eftir árum

Verkefni	Staðan	Fjöldi verkefna 2023	Fjöldi verkefna 2024	Fjöldi verkefna 2025	Fjöldi verkefna 2026	Fjöldi íbúða	Áætlað kostnaðarverð*
Maríugata, Urriðaholti	Framkvæmdum lokið	20				20	1,1
Hallgerðargata, Kirkjusandi	Framkvæmdum lokið		42			42	2,6
Eirhöfði	Keypt fullbúið				46	46	2,5
Tangabryggja	Keypt fullbúið	89	44			133	7,9
Stefnisvogur 28	Keypt fullbúið			13		13	1,1
Axlarás 16-22 - Raðhús	Framkvæmdir í undirbúningi				5	5	0,55
Samtals		109	86	13	51	259	15,75

*Fjárhæðir eru í milljónum króna

Á tímabilinu 2026-2027 er gert ráð fyrir að 51 íbúð verði tekin í notkun. Þá hefur undanfarið verið unnið að viðhaldi á skrifstofuhúsnæði Búseta við Síðumúla 10, 108 Reykjavík og lauk framkvæmdum við höfuðstöðvar félagsins á árinu 2025. Byggð var þriðja hæðin ofan á höfuðstöðvarnar og þannig var húsið stækkað um u.þ.b. 300 m² um leið og önnur hæð hússins var endurgerð. Markmiðið með þessum breytingum er að mynda enn betri umgjörð og nútímaaðstæður fyrir starfsemi félagsins. Þannig verður til betra starfsumhverfi fyrir starfsfólk um leið og höfuðstöðvarnar verða einskonar miðstöð fyrir félagsmenn og búseturéttarhafa. Á þriðju hæðinni verður til aðstaða sem nýtist félagsmönnum og búseturéttarhöfum í margvíslegan hátt, m.a. til fundarhalda, fræðslu og annarra viðburða

3.4.2 Viðhald

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu þáttum í rekstri félagsins, ásamt þjónustu við íbúa. Viðhaldssjóður Búseta er samtryggingarsjóður sem allir rétthafar borga í, en honum er ætlað að mæta eðlilegu viðhaldi og skilgreindri endurnýjun eigna félagsins. Þar að auki á viðhaldssjóðurinn að standa straum af bilunum og göllum í fasteignum. Búseti hefur gert átak í viðhaldi og endurbótum á fasteignum félagsins. Við íbúðaskipti hefur Búseti nýtt tækifærið og endurnýjað innviði íbúða. Á árinu 2024 áttu sér

stað 3.545 viðhaldsútköll samanborið við 3.026 viðhaldsútköll árið 2023 og 3.241 viðhaldsútköll árið 2022. Á árinu 2024 voru 25 íbúðir endurnýjaðar við endursölu samanborið við 9 íbúðir árið 2023 sem voru endurnýjaðar við endursölu.

Hjá Búseta er starfrækt viðhaldsráð sem hefur það markmið að gæta þess að viðhaldi og/eða endurbótum á eignum félagsins sé sinnt. Jafnframt tekur viðhaldsráð ákvörðun um viðhald og/eða endurbætur á húsnæði í eigu félagsins. Í ákvörðunum um tekjugrunn hússjóðs eiga búsetufélög að taka tillit til áætlana um rekstrarkostnað og viðhaldspörf sameignar, lóðar og bílaplans. Viðhaldsráði er heimilt að endurmeta gjaldið og áætlanir til að tryggja getu búsetufélagsins til nauðsynlegs viðhalds og endurbóta.

Samkvæmt 13. grein samþykkt félagsins skiptist kostnaður við viðhald og endurbætur á búsetu íbúð á milli búseturéttarhafa og viðhaldssjóðs Búseta eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög. Hússjóður viðkomandi búsetufélags greiðir þann kostnað sem lög um húsnæðissamvinnufélög kveða á um að búsetufélög greiði. Viðhaldssjóður Búseta á að greiða allan þann kostnað við viðhald og endurbætur á húsnæði í eigu félagsins sem ekki er greiddur af búseturéttarhafa eða úr hússjóði viðkomandi búsetufélags, samkvæmt nánari reglum sem stjórn félagsins setur.

Greiðslur í viðhaldssjóð eiga að jafnaði að duga fyrir hefðbundnu utanhússviðhaldi, sem og skilgreindum grunnkerfum og innviðum húss. Hækkun á brunabótamati fasteigna Búseta undanfarið hefur hækkað framlag búseturéttarhafa í viðhaldssjóð. Stærri viðhaldsframkvæmdir innan íbúðar s.s. endurnýjun á innréttingum felur yfirleitt í sér endurskoðun á búsetugjaldi. Ekki öll viðhalds verkefni eru innifalin í búsetugjaldinu, en heimilt er að fjármagna sérstaklega, með viðbótarláni, stórar viðhaldsframkvæmdir sem hækka þá mánaðarlega greiðslu íbúa. Þetta er þó einungis gert við sölu búseturéttar í eldri íbúð og/eða þegar búseturéttihafi óskar eftir endurnýjun umfram það sem viðhaldssjóður stendur straum af.

Samkvæmt 11. grein samþykkt Búseta er gerð úttekt á búsetuíbúð af hálfu félagsins við upphaf og lok búsetusamnings. Í sérstakri úttektaryfirlýsingu sem er hluti af búsetusamningnum kemur fram ítarleg lýsing á ástandi íbúðar og getur búseturéttarhafi, á grundvelli úttektaryfirlýsingar komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta. Stjórn Búseta setur sér nánari reglur um úttekt á búsetuíbúðum og hvernig skilum íbúða skuli háttáð.

Samkvæmt 12. grein samþykkt er Búseta heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafa í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Búseturéttarhafa er jafnframt skylt að veita Búseta aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnæðið sé notað á annan hátt en leyfilegt er.

Félagið hefur endurskoðað greiðslur í viðhaldssjóð. Endurskoðunin tók fyrst og fremst mið af tveimur þáttum sem eru aldur eigna og stærð. Íbúðir voru jafnframt flokkaðar í þrjá flokka eftir stærð. Sérþýli greiðir hlutfallslega herra gjald af brunabótamati en stór fjölbýli.

3.5 Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta

Stjórnarhættir Búseta taka meðal annars mið af lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum) og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir Búseta eru dagsettar 28. maí 2025. Búseti fylgir ekki Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út 2021 af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða starfskjaranefnd. Í samræmi við 6. grein a. 1. tl. í lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög skal Búseti láta framkvæma á þriggja ára fresti eða oftar úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Jafnframt skal Búseti í samræmi við 2. tl. 6. greinar halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar.

Búseti hefur átt samstarf við ráðgjafarfyritækið Kaos Partners vegna úttektar á fjárhag, starfsemi og skuldbindingum félagsins í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög. Einnig felur slík úttekt í sér skoðun á útgreiðslum félagsins. Þannig er meðal annars gengið úr skugga um að hjá félaginu sé ekki um að ræða útgreiðslu arðs eða hvers konar ígildi arðs. Helstu niðurstöður Kaos Partners eru að félagið viðhefur heilbrigða stjórnarhætti og stendur traustum fótum um leið og fjárhagsstaða þess er sterk.

3.5.1 Stjórn og stjórnendur

3.5.1.1 Stjórn

Stjórn Búseta er skipuð af fimm stjórnarmönnum og tveimur varamönnum. Í stjórninni sitja eftirfarandi aðilar:

Jón Ögmundsson, formaður

Jón er félagsmaður í Búseta. Hann lauk lögfræðiþrófi (cand. jur.) frá Háskóla Íslands árið 1985, og prófi í bandarískum lögum (juris doctor) frá háskólanum í Miami (UM) árið 1994. Hann hlaut lögmannsréttindi í Flórída fylki árið 1995. Jón öðlaðist málflutningsréttindi fyrir áfrýjunardómstól District of Columbia í Bandaríkjunum árið 1996. Jón er nú annar eiganda Altus lögmanna slf. Jón starfaði og var meðeigandi hjá Advel þar til 1. maí 2017. Hann er héraðsdómslögmaður frá 1999 og hæstaréttarlögmaður frá 2010. Ásamt setu í stjórn Búseta og Leigufélags Búseta hefur Jón á undanförunum fimm árum átt sæti í stjórn Fjölvvers ehf. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jóns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Finnur Sigurðsson, meðstjórnandi

Finnur er félagsmaður í Búseta. Hann lauk verslunarþrófi frá Verslunarskóla Íslands árið 1990. Finnur er söluráðgjafi á fyrirtækjasviði Origo og hefur starfað hjá félaginu síðan 2002. Finnur á sæti í stjórn Búseta og Leigufélags Búseta og Innrömmunar Sigurjóns ehf. en hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga undanfarin fimm ár. Finnur er einnig eigandi helmings hluta í Innrömmun Sigurjóns ehf. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Finns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Helga Egla Björnsdóttir, meðstjórnandi

Helga er félagsmaður í Búseta og búseturéttihafi frá 2002. Helga útskrifaðist með B.A. gráðu í frönsku frá Háskóla Íslands árið 1995 og er einnig með alþjóðlegt IATA/UFTAA próf (*e. International Air Transport Association/United Federation of Travel Agent's Association*). Helga hefur verið deildarstjóri innan tekjustýringar á Sölu- og markaðssviði hjá Icelandair frá 2014 en var þar áður verkefnastjóri innan sama sviðs og hefur starfað hjá Icelandair síðan 1996. Helga á sæti í stjórn Búseta og Leigufélags Búseta og hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Helgu fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

Erna Borgný Einarsdóttir, meðstjórnandi

Erna Borgný er félagsmaður í Búseta og búseturéttarhafi frá árinu 2011. Erna Borgný útskrifaðist sem viðurkenndur bókari 2013 frá Háskóla Íslands. Einnig útskrifaðist hún með Diplóma gráðu frá Bifröst í fjármálum og stjórnun. Hún hefur starfað sem ráðgjafi hjá Wise frá árinu 2016 við þróun og þjónustu vegna Business Central (Navision) með sérstaka áherslu á sveitarfélög. Erna vann þar á undan hjá sveitarfélaginu Dalvíkurbyggð og sveitarfélaginu Hornafjörður í samtals 19 ár. Erna hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga, en Búseta, undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Vals fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

Valur Þórarinsson, meðstjórnandi

Valur er félagsmaður í Búseta og fyrrverandi búseturéttarhafi. Valur útskrifaðist sem kennari frá Kennaraskóla Íslands árið 1971 og vann sem Ráðgjafi hjá Wise frá árinu 2005 til 2017 við þróun og þjónusta bókhalds- og viðskiptahugbúnaðar fyrir sveitarfélög. Valur vann þar á undan í áráraðir ýmis störf tengd upplýsingatækni og stjórnsýslu. Hann er í dag sjálfstæður ráðgjafi á sviði upplýsingatækni, fjármála og stjórnsýslu. Valur á sæti í stjórn Búseta og er varamaður í stjórn Leigufélags Búseta. Hann hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Vals fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

Hildur Mósesdóttir, varamaður

Hildur er félagsmaður í Búseta. Hildur útskrifaðist sem viðkenndur bókarari frá Háskólanum í Reykjavík árið 2009. Hún stundaði einnig rekstrar- og stjórnunarnám 2006-2007 við Háskólann á Akureyri. Hildur starfaði við bókhald hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands frá 2016 til 2021. Frá 2014 til 2016 starfaði hún við bókhald hjá Stjórnunni ehf. Frá 2013-2014 var hún fjármálastjóri hjá Lifandi markaði ehf. og frá 2012-2013 var Hildur aðalbókarari Wow air ehf. og starfaði á fjármálasviði Sýnar fram til 31. júlí 2025. Hildur sat í stjórn VR frá 2010-2013 og átti sæti í aðalstjórn íþróttarfélagsins Fylkis frá 2013 til 2021. Hildur hefur starfað nú hjá Nox Medical ehf. frá 1. ágúst 2025. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Hildar fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa hennar.

Ragnar Sær Ragnarsson, varamaður

Ragnar er félagsmaður í Búseta. Ragnar Sær lauk námi frá Fósturskóli Íslands 1986. Lauk einnig námi í Rekstrar og viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1993 og Opinberri stjórnsýslu frá sama skóla 2001. Ragnar lauk jafnframt námi við Stjórnun ferðaþjónustufyrirtækja frá Háskólanum við Bifröst 2015. Ragnar var sveitarstjóri Biskupstungnahrepps 1998-2002 og Bláskógabyggðar 2002-2006. Framkvæmdastjóri THG Arkitekta 2006-2009 og varaborgarfulltrúi í Reykjavík 2006-2010. Ragnar hefur síðan þá að mestu starfað við rekstur eigin fyrirtækja. Ásamt setu í stjórn Búseta hefur Ragnar Sær á undanförunum fimm árum átt sæti í eftirtöldum félögum: Þor fasteignafélags kt. 710815-0890 frá árinu 2015, Framkvæmdastjóri/eigandi og prókúruhafi, Reykjavík Outdoor kt 410306-0690 frá árinu 2006. Ferðaskrifstofa. Framkvæmdastjóri/eigandi og prókúruhafi. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Ragnars Sæs fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

3.5.1.2 Stjórnendur

Framkvæmdastjóri Búseta er Bjarni Þór Þórólfsson

Bjarni lauk B.Sc.-prófi í viðskiptafræði frá Ríkisháskólanum í Kaliforníu árið 1993 og M.Sc.-prófi í rekstrarhagfræði frá Viðskiptaháskólanum í Kaupmannahöfn árið 2000. Áður en Bjarni hóf störf hjá Búseta var hann framkvæmdastjóri Leigufélagsins Kletts, dótturfélags Íbúðalánasjóðs, á árunum 2013 til 2017. Bjarni Þór Þórólfsson tók við starfi framkvæmdastjóra Búseta í júlí 2017. Bjarni var útibússtjóri Byrs sparisjóðsins í Árbæ, á árunum 2000-2009. Bjarni starfaði hjá Reykjavík Geothermal sem yfirmaður fjármála og innkaupa frá árinu 2010 til 2013. Hann hefur einnig verið framkvæmdastjóri hugbúnaðarfyrirtækja í Danmörku og Þýskalandi. Þá hefur hann stundað kennslu á háskólastigi fyrir viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Bjarni hefur átt sæti í aðalstjórn NBO (Housing Nordic), sem eru norræn samtök húsnæðisfélaga, frá árinu 2017. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Bjarna fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra árið 2024 námu um 24,9 m.kr. samanborið við 28,1 m.kr. árið 2023 og 23,3 m.kr. árið 2022. Laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 11,4 m.kr árið 2024 samanborið við 10,9 m.kr. árið 2023 og 10,4 m.kr. árið 2022. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrstu sex mánuði ársins 2025 fyrir um 9,7 m.kr., um 24,3 m.kr. á árinu 2024, á 18,5 m.kr. á árinu 2023, samanborið við um 17,2 m.kr. árið 2022. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

Stjórnarformaður Búseta, stjórnarmenn, varamenn og framkvæmdastjóri Búseta þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda skuldabréfanna og enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við Landsbréf eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna Búseta, framkvæmdastóra Búseta, stjórnarmanna Landsbréfa, framkvæmdastjóra Landsbréfa eða sjóðsstjóra útgefanda. Hvorki stjórnarmaður, varamaður né framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kærui og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verði dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn útgefanda eða Búseta, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

3.5.2 Dómsmál og gerðardómsmál

Undanfarið hefur verið unnið að byggingu lager- og iðnaðarhúsnæðis við Álfabakka 2. Byggingin er umfangsmikil en hefur einkum áhrif á 10 íbúðir Búseta við Árskóga . Um er að ræða íbúðir á skammhlið hússins við Árskóga 7. Áhrif nýbyggingarinnar eru sérstaklega mikil á 7 íbúðir og hefur Búseti lýst því yfir við búseturéttarhafana í íbúðunum að Búseti tryggi að virði búseturéttta þeirra haldi sér. Aðrir íbúar hússins eru mest uggandi yfir þeirri umferð sem getur skapast af umsvifum nýbyggingarinnar. Mögulegt er þó að Árskógar verði gerðir að botngötu og umferðinni þannig beint aðrar leiðir. Búseti lagði inn í janúar 2025 stjórnarsýslukæru til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Búseti gætir með aðstoð lögmannna sinna hagsmuna íbúanna og félagsins. Ekki er útilokað að frekari málarekstur fari fram vegna uppbyggingar við Álfabakka 2. Ekki hefur verið veitt leyfi fyrir fyrirhugaðri starfsemi vegna kjötvinnslu við Álfabakka og er óvíst með hvernig málinu fram vindur.

Búseti er ekki og hefur ekki að öðru leyti aðili að stjórnsýslu,-dóms- eða gerðardómsmálum (þ.m.t. þau mál sem eru til meðferðar eða yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði. Búseta er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingarinnar.

3.5.3 Endurskoðendur Búseta

Endurskoðendur Búseta er Deloitte ehf. kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi og fyrir þeirra hönd Hólmgrímur Bjarnason, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Hólmgrímur áritaði ársreikninga Búseta fyrir árin 2014-2024 og hálfársuppgjör 2024 og 2025.

Endurskoðandinn er óháður Búseta í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi.

Deloitte ehf., hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingu þessari.

3.6 Áhættuþættir mótaðila

Mótaðilaáhætta er hættan á að mótaðilar standi ekki í skilum eða hæfni þeirra til að standa við skuldbindingar versni verulega. Hjá útgefanda stafar hættan helst af Búseta sem útgefandi hefur fjármagnað. Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Sú staða getur komið upp að ekki verði staðið við gerða samninga. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni.

Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við lán og önnur skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki, ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja, en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Lítil sem engin önnur starfsemi fer fram hjá útgefanda og eru því helstu eignir hans skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út fyrrgreinda skuldabréfaflokka, BUS 56, BUS 60 og BUS 63. Skuldabréfaflokkarnir fela ekki í sér bein veð en allar eignir Landsbréfa - BÚS I standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „Skuldabréfin“ í verðbréfalýsingum útgefanda¹³. Útgefandi leitast við að hafa skilmála og skilyrði í fjárfestingum sínum þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir skuldbindingum hans á skuldabréfum sem hann kann að gefa út.

Geta útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar er háð getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Nánast öll mótaðilaáhætta útgefanda er því vegna Búseta hsf. Helstu áhættuþættir í rekstri Búseta felast í óvissu um virði fasteigna, greiðslugetu búseturéttarhafa og áskoranir í viðhaldsmálum. Sjá nánari umfjöllun um mótaðilann í kafla 3 „Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“.

Áhættuþættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættuþættir sem Búseta er kunnugt um og sem að mati Búseta skipta máli varðandi skuldabréfin, svo meta megi áhættuna sem tengist þeim. Leitast er við að hafa framsetningu og uppröðun á áhættuþáttum eftir alvarleika þeirra og áhrifum sem þeir kunna að hafa á útgefanda og skuldaskjöl hans auk líkanna á að þeir raungerist.

3.6.1 Ytri áhættuþættir tengdir lántaka

Þróun efnahagsmála á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, aðgengi að fjármagni og verðbólga hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og félagsmenn Búseta og þar með á afkomu Búseta. Búseti fjármagnar sig meðal annars í formi bankalána og hjá útgefanda. Þrátt fyrir að Búseti setji allan raunkostnað beint út í mánaðargjald félagsmanna hafa vaxtahækkarnir neikvæð áhrif á fjármögnun lántaka.

Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst meðal annars af umsvifum í hagkerfinu. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör félagsmanna og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði Búseta. Vaxtalækkarnir geta þrýst á aukna eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun félagsmanna Búseta. Verðbólga hefur áhrif á verð á vörum og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem Búseti og félagsmenn Búseta þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra félagsmanna Búseta, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir sambærilegum fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Neikvæð efnahagsþróun getur leitt til þess að félagsmenn Búseta hafi ekki lengur efni á mánaðarlegum greiðslum t.d. vegna verðbólgu, vaxtahækkana, minnkandi ráðstöfunartekna, og/eða vegna atvinnuleysis.

¹³ Verðbréfalýsing skuldabréfaflokks BUS 56 dagsettri 16. október 2019, verðbréfalýsing skuldabréfaflokks BUS 60 dagsettri 15. september 2021 verðbréfalýsing BUS 63 dagsettri 13. desember 2023, verðbréfalýsing BUS 63 dagsettri 5. mars 2025 og verðbréfalýsing BUS 63 dagsettri 3. mars 2026

Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda Búseta, og breytingar á fasteignamarkaði geta leitt til þess að Búseti sitji með ótekjuberandi eignir í fasteignasafni sínu. Ytri þættir geta einnig skert getu félagsmanna til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart Búseta og þar með getu Búseta til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart útgefanda. Sú hættu væri til að mynda til staðar ef margir félagsmenn Búseta þyrftu á tímabundnu úrræði að halda vegna tekjumissis og gæti sú staða skapað ójafnvægi í sjóðstreymi Búseta með þeim afleiðingum að Búseti næði ekki að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda útgefanda og Búseta.

Samstæða Búseta fjölgar íbúðum í fasteignasafni sínu með ýmsu móti. Félagið byggir t.a.m. á úthlutuðum lóðum, semur við verktaka um að afhenda fullbúnar íbúðir á umsömdu verði (svokölluð turn-key verkefni) og kaupir heil fjölbýlishús sem bjóðast til sölu o.s.frv. Segja má að meiri áhætta felist í uppbyggingarverkefnum þegar félagið byggir í eigin reikning og er með heildarutanumhald. Í þeim tilgangi að stýra áhættu horfir Búseti til fjölmargra þátta er varðar þróun, skipulag, framkvæmdaleiðir og að gera fasteignir tekjuberandi sem fyrst. Rangt mat á framangreindu eða ófyrirséðir atburðir í skipulagi og framkvæmdum geta leitt til aukins kostnaðar og haft áhrif á virði fasteigna. Sjá nánari umfjöllun í kafla 3 „*Mikilvægir atburðir og þróun frá síðasta uppgjöri.*“ Í flestum tilfellum eru framkvæmdir sem félagið fer í leyfisskyldar af hálfu byggingar- og skipulagsyfirvalda sem setja kröfur þar að lútandi. Eins og gefur að skilja geta breytingar á borgarskipulagi eða kvaðir frá opinberum aðilum haft áhrif á verðmæti eigna félagsins til hækkunar eða lækkunar. Ekki er hægt að ganga að því visu að leyfi fáist fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni. Jafnframt er hugsanlegt að ákvarðanir sveitarfélaga og skipulagsyfirvalda geti valdið félaginu tjóni sem erfitt getur reynst að fá bætt. Þar að auki er ekki hægt að fulltryggja að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekst á hendur muni klárast innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt var upp með eða á réttum tíma, eða í þeirri mynd sem upphaflega var lagt upp með. Auk áhrifa á kostnað geta tafir eða breytingar á upphaflegum áformum haft áhrif á tekjustreymi og arðsemi félagsins.

3.6.2 Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka

Lausafjárahætta getur verið fyrir hendi ef Búseta tekst ekki að endurfjármagna skammtíma- og langtímaskuldbindingar sínar, eða ef greiðsluflæði Búseta nægir ekki til þess að mæta skuldbindingum félagsins. Í 5. gr. laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum) er kveðið á um með hvaða hætti húsnæðissamvinnufélög geta aflað fjár. Húsnæðissamvinnufélög geta aflað fjár með inntökugjöldum, með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð, með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn, með lánum, með útgáfu skuldabréfa, með framlagi í varasjóð og með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum. Búseti hefur verið að reisa íbúðabyggingar á undanförunum árum. Ef Búseta tekst ekki að selja búseturétti nýrra íbúða getur stafað af því lausafjárahætta, þar sem þessar íbúðir verða þá a.m.k. tímabundið ótekjuberandi. Ef Búseta stendur endurfjármögnun til boða getur sú hættu skapað að endurfjármögnunin bjóðist á lakari kjörum en vaxtakjör núverandi skulda og þar með getur það haft áhrif á getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar.

Vaxtaáhætta vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum Búseta er til staðar að einhverju leyti. Skuldbindingar Búseta bera að öllu jafna breytilega óverðtryggða og fasta verðtryggða vexti miðað við vísitölu neysluverðs. Vaxtabreytingar á markaði hafa aðallega áhrif á skammtímaskuldir Búseta en verðbólga hefur bein áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda félagsins. Greiðslur í formi búsetugjalds frá búseturéttarhöfum eiga að standa straum af lánum og rekstrarkostnaði Búseta. Búsetugjaldið er endurreiknað og leiðrétt a.m.k. einu sinni á ári m.t.t. breytinga á þeim gjöldum sem

mynda gjaldið¹⁴. Mikil verðbólga hefur því áhrif á búseturéttarhafa og getu þeirra til að standa í skilum á skuldbindingum sínum. Vægi hvers búseturéttarhafa í heildartekjum félagsins er lítið, en ef verulegar breytingar í efnahagsumhverfi eiga sér stað, með þeim afleiðingum að kaupmáttur margra búseturéttarhafa rýrnar, og einstakir kostnaðarliðir í búsetugjaldinu hækka, getur það haft áhrif á greiðslugetu búseturéttarhafa og hæfni þeirra til að standa í skilum við Búseta. Ef búseturéttarhafar standa ekki í skilum þá getur það haft áhrif á greiðslugetu Búseta og þar með getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Slík þróun getur haft veruleg neikvæð áhrif á fjárhag, sjóðstreymi og rekstur útgefanda.

Í skilmálum lánessamninga Búseta er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Búseti þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu þá setur Landsbréf - BÚS I það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur mótaðila. Ef Búseti stendur ekki við skilmála lánessamninga eða önnur skuldaskjöl sem félagið hefur gert geta lánveitendur gjaldfellt lánin. Slík staða myndi hafa veruleg áhrif á starfsskilyrði lántaka og getu hans til þess að standa skil á skuldbindingum sínum. Kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013 hvílir á Búseta. Óski búseturéttarhafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Sjá nánari umfjöllun í kafla 3.1.4 „*Kaupskylda Búseta*“. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta.

3.6.3 Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka

Helstu eignir Búseta eru fjárfestingareignir sem eru metnar á gangvirði, í samræmi við lög um ársreikninga og alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Raunverulegt virði fjárfestingareigna kann að vera frábrugðið þessu mati. Breytingar á lögum um ársreikninga og breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkun á þeim kunna einnig að hafa veruleg áhrif á niðurstöðu ársreikninga og árshlutareikninga Búseta.

Samkvæmt 4. grein í reglum útgefanda skulu fjárfestingar útgefanda vera tryggðar með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu og skal lánshlutfall (*e. loan to value ratio*) vera undir 80% við fjárfestingu, ásamt því að vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar. Heildarstærð tryggingasafnsins við birtingu lýsingar er 74.084m², fasteignamat 2026 um 64,18 ma.kr. og áætlað bókfært virði 30. júní 2025 um 64,37 ma.kr. Lánshlutfall m.v. áætlað bókfært virði er 57,1%. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“ í útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026.

Helstu tekjur Búseta eru búsetugjald og í tilviki Leigufélags Búseta ehf. eru það leigutekjur. Jafnframt teljast til tekna búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013, þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þeirra. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.6.2 „*Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka*“. Félagsmenn greiða jafnframt búseturéttargjald til þess að kaupa búseturétt. Búseturétturinn stendur til tryggingar gegn vanefndum búseturéttarhafa. Búseturéttarhafar og leigutakar þurfa að greiða mánaðarlega

¹⁴ Tekið er tillit til breyttra vaxta ef endurfjármögnun hefur átt sér stað. Annars eru að jafnaði fastir vextir sem tengdir eru hverri íbúð.

greiðslu í samræmi við búsetusamning eða leigusamning sem þeir hafa gert við Búseta og/ eða leigufélagið. Ef efnahagsþróun leiðir til vaxandi atvinnuleysis meðal félagsmanna er hættá á að félagsmenn geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart Búseta. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.6.1 „Ytri áhættuþættir tengdir lántaka“. Ef búseturéttarhafar eða leigutakar standa ekki við gerða samninga og ná ekki að standa skil á greiðslum til Búseta, getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta, með þeim afleiðingum að Búseti geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu kostnaðarliðum í rekstri Búseta, ásamt þjónustu við íbúa. Búseturéttarhafar greiða búsetugjald til Búseta. Hluti af búsetugjaldinu fer í ákveðinn viðhaldssjóð til að standa straum af kostnaði tengdu almennu viðhaldi, bilunum og göllum. Sjá nánar umfjöllun um viðhald í kafla 3.4.2 „Viðhald“. Heimilt er að fjármagna sérstaklega, með viðbótarláni, stórar viðhaldsframkvæmdir sem hækka þá mánaðarlega greiðslu íbúa. Skortur á eftirliti með fasteignum og slæmt viðhald getur rýrt verðgildi fasteigna og leitt til enn frekari útlagðs kostnaðar við viðhald, en upphaflega var áætlað. Ef áætlanir um viðhaldskostnað fasteigna reynast ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og þá sérstaklega ef innstreymi í viðhaldssjóð er lægra en útstreymi. Hækkun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna getur haft áhrif á afkomu Búseta og þar með getu hans til að standa við sínar skuldbindingar gagnvart útgefanda.

Vöxtur Búseta hefur verið drifinn áfram af eftirspurn félagsmanna ásamt fjárhagsstöðu félagsins. Búseti sem húsnæðissamvinnufélag má ekki greiða út arð til félagsmanna þannig að öllum hagnaði er ráðstafað í að greiða niður skuldir og/eða í fjárfestingar á nýbyggingum. Tímasetningar varðandi íbúðafjárfestingar skipta miklu máli fyrir félag eins og Búseta. Búseti getur verið í þeirri stöðu að selja búseturétt að íbúðum sínum þegar almennir efnahagslegir þættir eru óhagfelldir félaginu. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.6.1 „Ytri áhættuþættir tengdir lántaka“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu þeirra til þess að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Ekki er hægt að ábyrgjast að þær forsendur sem félagið leggur til grundvallar ákvörðunar um framboð búseturéttar og ákvörðun um leiguverð haldist óbreyttar öllum stundum, sem leitt gæti til lakari afkomu af eignasafni félagsins, en reiknað var með. Lækkun leiguverðs á markaði getur veikt samningsstöðu Búseta gagnvart búseturéttarhöfum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð Búseta. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu til að standa við skuldbindingar sínar. Að sama skapi getur hækkun íbúðarverðs á markaði styrkt samningsstöðu Búseta og aukið eftirspurn eftir búsetarétti.

3.6.4 Lagaleg og pólitísk áhætta lántaka

Búseti starfar samkvæmt lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum) og lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál og eftir því sem við á eftir lögum nr. 22/1991, um samvinnufélög. Samkvæmt 18. gr. laga nr. 22/1991, um samvinnufélög, þá bera félagsaðilar ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu aðildargjalds, og með eignaraðild að sjóðum félagsins. Um bókhald og reikningsskil Búseta gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga, lög nr. 145/1994, um bókhald og lög nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög. Búseta ber einnig að fara eftir skattalögum nr. 90/2003, um tekjuskatt og lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðum þeim tengdum. Í daglegri starfsemi Búseta þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum t.d. húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum um brunavarnir nr. 75/2000, og skipulagslögum nr. 123/2010.

Fyrirgreind lög geta breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir Búseta. Sá möguleiki er einnig fyrir hendi að sett verði ný lög sem Búseti verður að hlíta og getur það haft áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi og fjárhagsstöðu. Pólitískur óstöðugleiki getur einnig haft áhrif á starfsemi Búseta, en slíkur óstöðugleiki getur t.d. haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi Búseta. Sjá nánar kafla 3.6.1 „Ytri áhættuþættir tengdir lántaka“.

Búseti býr við samkeppni í starfsemi sinni. Samkeppnisaðilar eru m.a. önnur húsnæðissamvinnufélög, og rekstrarfélög sem leigja út íbúðir til einstaklinga. Aðgangshindranir inn á húsnæðismarkaðinn eru litlar og því hættu á aukinni samkeppni. Mikil samkeppni getur leitt til minni eftirspurnar eftir fasteignum Búseta, sem getur haft neikvæð áhrif á fjárhag félagsins.

3.6.5 Áhætta tengd rekstri lántaka

Starfsfólk Búseta sér um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum félagsins. Sú hættu er til staðar að Búseta takist ekki að halda í og ráða til sín hæfa stjórnendur og hæft starfsfólk og að kjörnir fulltrúar í stjórn skorti hæfni, þekkingu og reynslu til að sinna eftirlitshlutverki sínu. Jafnframt er sú hættu til staðar að starfsreglur og verkferlar séu ekki fullnægjandi, að ekki sé farið eftir starfsreglum og/eða verkferlum og að bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum hjá hýsingaraðila valdi lántaka tjóni. Ef Búseti útvisstar hluta af rekstri sínum til þriðja aðila þá er sú hættu til staðar að þjónustan verði ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga og geti haft neikvæðar afleiðingar á rekstur Búseta.

Fasteignagjöld, viðhaldskostnaður og önnur opinber gjöld er stór hluti af rekstrarkostnaði fasteigna Búseta. Búsetugjald sem búseturéttarhafar greiða inniheldur alla þá kostnaðarliði sem fylgja rekstri íbúðanna. Innifalið í búsetugjaldinu eru afborganir lána, fasteignagjöld, hiti, hússjóður, húseigendatrygging, brunatrygging, þjónustugjald og afborganir í viðhaldssjóð. Sum viðhaldsverkefni eru á ábyrgð íbúanna sjálfra. Reglur um viðhald og hlut íbúa geta breyst. Meginreglan er sú að ef ábyrgð íbúa er meiri þá er greitt minna í viðhaldssjóð, en ef auka á verkefni viðhaldssjóðs þá þarf að auka viðhaldsgreiðslur. Sjá nánar kafla 3.4.2 „Viðhald“. Ef áætlanir um rekstrarkostnað eru ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Rangar ákvarðanir í starfsemi Búseta eða ef Búseti eða tengdir aðilar fara ekki eftir lögum, reglum eða verkferlum eru dæmi um orsakir neikvæðrar umfjöllunar. Búseti býður félagsmönnum búseturétt á einstaklingsíbúðamarkaði og starfar því á neytendamarkaði. Orðsporsáhætta Búseta er gagnvart félagsmönnum sínum og fjárfestum sem hafa fjárfest í skuldaskjölum útgefnum af félaginu. Þessi áhætta getur t.d. skapast af því að Búseti uppfylli ekki þær kröfur sem félagsmenn Búseta og fjárfestar gera varðandi upplýsingagjöf, viðhald fasteigna sé ábótavant, eða félagið fari ekki að lögum og reglum sem gilda um félagið. Neikvæð umfjöllun um Búseta eða fasteignir í eigu Búseta getur valdið lántaka fjárhagslegu tjóni.

4 Tilgangur kaupa sjóðsins á lánsamningum

Fjárfestingarstefna útgefanda miðar að því að ávaxta þá fjármuni sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við fjárfestingar í fjármálagerningum þar sem Búseti er lántaki. Útgefandi hefur jafnframt heimild til að eiga í peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Búseti er rekið án hagnaðarsjónarmiða og er í eigu félagsmanna hverju sinni. Búseti starfar samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum). Tilgangur Búseta er að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi þeirra haldist. Mánaðarlegar greiðslur sem félagsmenn greiða fyrir afnot af eigninni taka mið af áhvílandi lánnum, viðhaldi og öðrum lögbundnum gjöldum. Eignasafn Búseta samanstendur af fullklárudum íbúðum og íbúðum í byggingu sem staðsettar eru víða á höfuðborgarsvæðinu og á Akranesi. Fjallað er um Búseta í

kafla 3 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum*“ í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 3. mars 2026 Við skoðun Búseta hsf. og ráðgjafa félagsins á möguleikum til endurfjármögnunar langtímalána kom bæði til skoðunar að hafa viðskiptabanka og rekstrarfélag verðbréfasjóða sem samstarfsaðila. Búseti hsf. leitaði því tilboða hjá aðilum og úr varð að samið var við Landsbréf hf. fyrir hönd útgefanda.

Þann 5. desember 2016, í samræmi við 8. gr. reglna útgefanda, var skuldabréfaflokkurinn BUS 56 gefin út, að nafnverði 3,2 ma.kr. Andvirði útgáfu skuldabréfanna var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi milli Landsbankans og útgefanda dagsettum 22. desember 2016. Lánsamningurinn var gerður til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í Kópavogi.

Þann 14. nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um 2,28 ma.kr. Andvirði stækkunarinnar, var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta sem lántaka, var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi dagsettum 14. nóvember 2017, milli Landsbankans og útgefanda. Lánsamningurinn var gerður til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21.

Þann 7. september 2018 var frekari stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56, að andvirði 2,62 ma.kr. Andvirði stækkunarinnar var nýtt til að endurfjármagna framkvæmdarlán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Einholt 6, Þverholt 15 og Þverholt 17 og til endurfjármögnunar á Laugavegi 135.

Þann 14. febrúar 2019 var viðbótarútgáfa við skuldabréfaflokkinn BUS 56. Viðbótarútgáfan nam 3,74 mö.kr. Söluandvirði stækkunarinnar var nýtt til að fjármagna Búseta vegna uppbyggingar Búseta við Ísleifsgötu 2-10, Berjavelli 4, Blikaás 19, Blikaás 21, Gvendargeisla 17, Kirkjustétt 7-13 (oddatölur), Klapparstíg 20, Kristnibraut 61-67 (oddatölur), Laugaveg 135, Laugaveg 137, Þrastarás 10, Þrastarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15.

Þann 10. september 2019 var enn frekari stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56 í þeim tilgangi að endurfjármagna að hluta skuldir Búseta sem hvíla á eftirfarandi fasteignum. Skólavörðustíg 20, Laugaveg 146, Garðhús 8, Arnarsmára 4 og 6, Trönuhjalla 17, Birkihlíð 2A-B, Dvergholt 3, Skólatún 6, Miðholt 9, og 13, Krókamýri 78, Breiðavík 7, 9, 31 og 33, Bollatanga 10-20 (jafnar tölur), Gautavík 29-31, Holtabyggð 2, 4 og 6, Hamravík 30-36 (jafnar tölur), Gvendargeisla 17 og Bjallavað 7, 9 og 11. Stækkunin á BUS 56 nam 1,80 mö.kr. Miðað við dagsetningu þessarar lýsingar er stærð skuldabréfaflokksins BUS 56 um 13,64 ma.kr., að nafnvirði.

Þann 5. maí 2020 gaf útgefandi út nýjan skuldabréfaflokk BUS 60 að nafnverði 880 m.kr., til að fjármagna starfsemi sína. Andvirði var nýtt til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta við Skógarveg 16.

Þann 15. júní 2020 var viðbótarútgáfa að andvirði 2,30 ma.kr. á skuldabréfaflokknum BUS 60 í þeim tilgangi að endurfjármagna 64 fasteignir Búseta við Keilugranda 1 – 3 (oddatölur) og Bjallavað 7-11 (oddatölur) í Reykjavík sem og við Litlakrika 1 Mosfellsbæ.

Þann 4. september 2020 átti sér stað önnur viðbótarútgáfa að andvirði 1,40 ma.kr. í þeim tilgangi að endurfjármagna 34 fasteignir Búseta við Keilugranda 3-11 (oddatölur).

Önnur viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 60 átti sér stað þann 24. ágúst 2021 að andvirði 1,5 ma.kr. í þeim tilgangi að endurfjármagna lán hjá Landsbankanum vegna fasteigna að Árskógum 5-7.

Miðað við dagsetningu þessarar lýsingar er stærð skuldabréfaflokksins BUS 60 um 6,08 ma.kr., að nafnvirði.

Þann 5. febrúar 2023 gaf útgefandi út nýjan skuldabréfaflokk BUS 63 að nafnvirði 1,62 ma.kr., til að fjármagna starfsemi sína. Andvirði var nýtt til lánveitingar með veði í 28 íbúðarfasteignum að Beimabryggju og Naustabryggju. Þann 14. júlí 2023 var viðbótarútgáfa að andvirði 3,40 ma.kr. á skuldabréfaflokknum BUS 63, söluandvirði var nýtt til lánveitingar með veði í 71 íbúðarfasteign við Keilugranda, Árskóga, Maríugötu og Beimabryggju. Þann 11. mars 2024 var viðbótarútgáfa í skuldabréfaflokknum að andvirði 1,90 ma.kr. Söluandvirði var nýtt til lánveitingar með veði í 37 fasteignum við Tangarbryggju 2, 4A og 4B. Þann 3. febrúar 2025 var seld viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 63 að nafnvirði 2,0 ma.kr. til að fjármagna lánveitingar til Búseta með veði í 28 fasteignum við Hallgerðargötu í Reykjavík. Þann 3. febrúar 2026 var seld viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 63 að nafnvirði 1,56 ma.kr. til að fjármagna lánveitingar til Búseta með veði í 9 eignum við Hallgerðargötu og 13 eignum við Stefnisvog. Miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar er stærð skuldabréfaflokksins BUS 63 um 10,48 ma.kr. að nafnvirði. Sjá nánar kafla 5.1 „Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun“.

4.1 Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

Búseta er heimilt að greiða upp lán sín árlega frá og með 5. desember 2025, sem fjármögnuð eru með BUS 56. Ef Búseti nýtir sér rétt sinn til uppgreiðslu samkvæmt lánsamningum ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfum sínum samkvæmt útgáfu BUS 56.

Samkvæmt lánsamningum sem skuldabréfaflokkurinn BUS 60 er ætlað að fjármagna er Búseta heimilt að greiða upp lán sín árlega frá og með 5. maí 2028. Ef skuldaskjal eða lánsamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp tengdan skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má. Útgefandi greiðir jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum.

Samkvæmt lánsamningum sem skuldabréfaflokkurinn BUS 63 er ætlað að fjármagna er Búseta heimilt að greiða upp lán sín árlega frá og með 5. febrúar 2031. Ef skuldaskjal eða lánsamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má.

4.2 Bókfært virði

Samkvæmt grein 6 í reglum útgefanda skal mat á eignum endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Skuldabréf og lánsamningar skulu vera uppreiknuð og skal virði samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. Virði annarra fjármálagerninga skal háð mati rekstrarfélags, undir eftirliti vörslufélags og endurskoðanda, að teknu tillit til markaðsaðstæðna hverju sinni.

Bókfært virði eigna samkvæmt framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í ársreikningum og árs hlutareikningum útgefanda. Landsbréf leggja því mat á eignir útgefanda en reikningsskil eru í höndum Landsbankans samkvæmt útvistunarsamningi.

4.3 Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerninga, dagsett 22. desember 2022 milli rekstrarfélagsins Landsbréfa og vörsluaðilans Landsbankans, annast Landsbankinn vörslu á eignum sjóðsins og annarra skjala. Varsla á eignum sjóðsins er í samræmi við reglur sem gilda um vörsluaðila

sérhæfðra sjóða, sbr. einkum IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Skyldur vörsluaðila skv. samningnum eru að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina sjóðsins fari fram skv. lögum og reglum hlutaðeigandi aðila, að framfylgja fyrirmælum rekstrarfélagsins nema þau séu í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila, að tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðsins sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og að tryggja að tekjum sjóðsins sé ráðstafað í samræmi við reglur sjóðsins. Sjá nánar umfjöllun í kafla 4 „*Upplýsingar um vörsluaðila*“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 3. mars 2026.

4.4 Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda

Stærð og skilmálar lánessamninga og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánessamninganna, fyrir utan auka vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum. Vaxtaálagið, sem Búseti greiðir til útgefanda, er til að standa undir umsýsluþóknun rekstrarfélagsins. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en allar eignir hans standa þar til tryggingar.

Upphaflegur höfuðstóll lánessamningsins dagsettur 14. febrúar 2023, sem útgefandi fjárfesti í nam 1,62 ma.kr. Lánessamningurinn er verðtryggður, ber 3,15% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum, með jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. mars 2023. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,075% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins í upphafi vaxtatímabils. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega og er hugsað til að standa straum af reglulegum og endurteknum kostnaði.

Lánessamningsins dagsettur 29. júní 2023, sem útgefandi fjárfesti í nam 3,40 ma.kr. Lánessamningurinn er verðtryggður, ber 3,15% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum, með jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. mars 2023. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,075% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins í upphafi vaxtatímabils. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega og er hugsað til að standa straum af reglulegum og endurteknum kostnaði.

Lánessamningurinn dagsettur 19. mars 2024, sem útgefandi fjárfesti í, nam 1,90 ma.kr. Lánessamningurinn er verðtryggður, ber 3,15% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum, með jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti, í fyrsta skipti 5. mars 2023 og síðasta skipti þann 5. febrúar 2063. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,075% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins í upphafi vaxtatímabilsins. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega og er hugsað til að standa straum af reglulegum og endurteknum kostnaði. Þann 5. febrúar 2031 og árlega þaðan í frá er Búseta heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta.

Lánessamningurinn dagsettur 26. febrúar 2025, sem útgefandi fjárfesti í, nam 2,00 ma.kr. Lánessamningurinn er verðtryggður, ber 3,15% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum, með jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti, í fyrsta skipti 5. mars 2023 og síðasta skipti þann 5. febrúar 2063. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,075% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins í upphafi vaxtatímabilsins. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega og er hugsað til að standa straum af reglulegum og endurteknum kostnaði. Þann 5. febrúar 2031 og árlega þaðan í frá er Búseta heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta.

Lánssamningur dagsettur 12. febrúar 2026 er einnig fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfafloknum BUS 63 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála eins og lánssamningar dagsettir 14. febrúar 2023, 29. júní 2023, 19. mars 2024 og 26. febrúar 2025 sem fjármagnaðir eru með skuldabréfafloknum BUS 63.

Nýti Búseti uppgreiðsluheimildina þarf félagið að greiða 1,5% uppgreiðslugjald sem reiknast af eftirstöðvum lánsins. Uppgreiðslugjald lækkar um 0,25% stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. febrúar 2037 er uppgreiðslugjald fellt niður.

Landsbréf sjá um innheimtu á lánssamningunum fyrir hönd útgefanda. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins BUS 63 sem lýst er í lýsingu þessari nam 1,62 ma.kr, en þann 29. júlí 2023 var stækkun á flokknum að fjárhæð 3,40 ma.kr., einnig þann 11. mars 2024 að fjárhæð 1,90 ma.kr., einnig þann 3. febrúar 2025 að fjárhæð 2,0 ma.kr. og þann 3. febrúar 2026 enn frekari stækkun að fjárhæð 1,56 ma.kr. eins og greint er frá hér að ofan. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því 10,48 ma.kr. Sjá umfjöllun í kafla 2.11 „Undirliggjandi eign“.

Útgefandinn er beinn kröfuhafi á Búseta og gegnir stöðu þriðja aðila milli lántakans og skuldabréfaeigenda. Hann getur því milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Búseta. Þá getur útgefandi tekið yfir undirliggjandi veð og hafið þá vinnu við að hámarka endurheimtur lánssamningsins og þar með hámarkað endurheimtur. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar skv. lánssamningum mun útgefandi framkvæma fullnustuaðgerðir. Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnrétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. Með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

Mynd 3.10.1 Yfirlit yfir aðila sem koma að skuldabréfaútgáfu útgefanda



5 Tilkynning til fjárfesta

Lýsing útgefanda samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026 og verðbréfalýsingu þessari (saman nefnt „lýsingin“), varðar beiðni stjórnar útgefanda um viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980, um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Lýsingin er gerð til að koma á framfæri upplýsingum um skuldabréfaflokkinn BUS 63 vegna fyrirhugaðra stækkunar skuldabréfaflokksins BUS 63 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingin er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „lög um lýsingar“) og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980, um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „lýsingareglugerð“). Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 9, 15 og 19 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland, og eru í gildi hverju sinni. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af Fjármálaeftirlitinu hefur verið birt.

Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum markaði. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfa sem viðkomandi lýsing varðar. Fjárfestar skuli meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfum sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari. Lýsingin er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki BUS 63. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á útgefanda og virði skuldabréfa, en þeim er lýst í 1. kafla í verðbréfalýsingu þessari og 1. kafla í útgefandalýsingunni dagsettri 3. mars 2026. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 3. mars 2026 og verðbréfalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 3. mars 2026, skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 3. mars 2026 í neinni lögsögu.

Fjárfesting í skuldabréfunum hæfir ekki öllum fjárfestum

Allir sem fjárfesta í skuldabréfunum verða að meta hentugleika fjárfestingarinnar út frá eigin aðstæðum. Sér í lagi ættu allir fjárfestar að:

- a) Búa yfir nægilegri þekkingu og reynslu til að leggja marktækt mat á skuldabréfin.
- b) Skilja mismunandi eiginleika skuldabréfa sem fjárfestingarkosts og skilja kosti og galla þess að fjárfesta í skuldabréfum.
- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 3. mars 2026 og samanstandur af verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026.
- d) Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefði á fjárfestingasafn viðkomandi.
- e) Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- f) Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

5.1 Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun

Lýsing útgefanda dagsettri 3. mars 2026 samanstandur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur, eða ef við á, þegar viðskipti á skipulegum markaði hefjast, skal útbúinn viðauki við lýsinguna, eins og kveðið er á um í 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin.

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í lýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni:

- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa - BÚS I fyrir fyrstu sex mánuði 2025, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/landsbref-bus-i-arshlutareikningur-30-juni-2025.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa - BÚS I fyrir fyrstu sex mánuði 2024, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/buseti-arshlutareikningur-30-juni-2024.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa - BÚS I 2024, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjórnar og áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/landsbref-bus-i-arsreikningur-2024.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa - BÚS I 2023, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjórnar og áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/landsbref-bus-i-arsreikningur-2023.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa - BÚS I 2022, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjórnar og áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/Landsbref-bus-i-arsreikningur-2022.pdf>

Fyrrgreind skjöl má finna á vefsetri útgefanda: <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref>

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>. Fjarfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík.

5.2 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi skjöl eru til sýnis á vefsíðu Landsbréfa <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref> á meðan lýsingin er í gildi;

- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2024
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2023
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2022
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2024
- Reglur útgefanda samþykktar 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016
- Útgefandalýsing dagsett 3. mars 2026
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta fyrstu sex mánuði ársins 2025
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta fyrstu sex mánuði ársins 2024
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2024, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu stjórnar
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2023, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu stjórnar
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2022, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu stjórnar
- Samþykktir Búseta, dagsettar 28. maí 2025
- Útgáfulýsing BUS 63, dagsett 24. febrúar 2023

- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 63, dagsettur 27. nóvember 2023
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 63, dagsettur 4. apríl 2024
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 63, dagsettur 5. mars 2025
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 63, dagsettur 27. febrúar 2025
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 63, dagsettur 24. febrúar 2026

Frekari upplýsingar um mótaðila útgefanda er jafnframt að finna á vefsvæði mótaðila:

<https://www.buseti.is/>

5.3 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík¹⁵, hafði umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56, BUS 60 og BUS 63 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstraraðilans. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsinga útgefanda dagsettar 22. desember 2017, 5. október 2018, 11 mars 2019 og 16. október 2019 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland, við gerð lýsinga útgefanda dagsettar 25. nóvember 2020 og 15. september 2021 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 60 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Jafnframt hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 13. desember 2023 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 63 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland, lýsingar 5. mars 2025 og lýsingar 3. mars 2026 vegna viðbótar útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstraraðilanum, þar á meðal ársuppgjöri 2022, 2023, 2024 og árshlutauppgjöri 2024 og 2025.

Landsbréf og Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík (hér eftir „**Markaðsviðskipti**“) höfðu umsjón með sölu á skuldabréfaflokkunum BUS 56 og BUS 60. Landsbréf hafði umsjón með sölu skuldabréfaflokksins BUS 63.

5.4 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Landsbréfa hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Landsbréfa - BÚS I til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

- Landsbankinn hf. er eigandi Landsbréfa hf., rekstraraðila sem annast rekstur hlutdeildarsjóðsins Landsbréf - BÚS I, sem er útgefandi skuldabréfaflokka BUS 56, BUS 60 og BUS 63 sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem einnig er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Sjóðstjórar útgefanda eru jafnframt starfsmenn Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna, með þeirri mánaðarlegu þóknun sem hann fær frá Búseta.
- Landsbankinn er vörsluaðili útgefandans sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útvistunarsamningum sem gerðir hafa verið, m.a. um upplýsingatækni, mannauðsmál, reikningshald og bókhald, innri endurskoðun, og jafnframt annast Landsbankinn greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Landsbankinn fær greidda þóknun frá

¹⁵ LEI (Legal Entity Identifier) númer: 549300TLZPT6JELDWM92, símanúmer 410-4000 og netfang landsbankinn@landsbankinn.is.

Landsbréfum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörsluaðila samkvæmt vörslusamningi aðila.

- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 , BUS 60 og BUS 63 til viðskipta á skipulegan markað hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiða Landsbréf hf. Landsbankanum hf. þóknun.
- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda.
- Lánssamningar dagsettir 22. desember 2016 og lánssamningur 14. nóvember 2017 við Búseta, sem eru m.a. undirliggjandi eign útgefanda voru upphaflega gerðir við Landsbankann. Kröfuhafaskipti voru framkvæmd sama dag og lánssamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánssamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknunir voru greiddar á milli útgefanda og Landsbankans vegna þessa. Samskonar kröfuhafaskipti kunna að eiga sér aftur stað á milli útgefanda og Landsbankans og/eða annarra lánastofnana, þar sem útgefandi tekur við réttindum og skyldum Landsbankans og/eða annarra lánastofnana sem kröfuhafa skv. lánaskjölum við Búseta.
- Í tengslum við hverja viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknunum BUS 56 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknunum.
- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknunum BUS 56, í september 2018, febrúar 2019 og september 2019, fengu Landsbréf Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. fengu þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.
- Í tengslum útgáfu á skuldabréfaflokknunum BUS 60 í maí 2020 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka þóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknunum.
- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknunum BUS 60, í júní 2020 og september 2020, fengu Landsbréf Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. fengu þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.
- Í tengslum útgáfu á skuldabréfaflokknunum BUS 63 fær rekstraraðilinn Landsbréf sérstaka þóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknunum.

Í IV. kafla laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og í III. kafla laga nr. 116/2021 um verðbréfasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstraraðili má ekki vera vörsluaðili sérhæfðra sjóða, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Útgefanda, Landsbréfum og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til sé tilhlýðileg fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 45. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaaðrekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Stefnu Landsbankans um hagsmunaaðrekstra er að

finna

á

vefslóðinni:

https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1542_Stefna_um_hagsmun_aarekstra.pdf

Reglur Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem settar eru á grundvelli 32. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, 13. gr. reglugerðar nr. 976/2021, um verndun fjármálagerninga og fjármuna viðskiptavina, skyldur við vörupróun og um veitingu og móttöku þóknana, umboðslauna eða hvers konar ávinnings, og III. kafla reglugerðar nr. 471/2014 um skipulagskröfur rekstrarfélaga verðbréfasjóða (þ.m.t. um hagsmunaárekstra, viðskiptahætti, áhættustýringu), með síðari breytingum og 34 gr. framseldrarramseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2017/565 frá 25. apríl 2019. Útdrátt úr reglum Landsbréfa um hagsmunaárekstra má finna á: <https://www.landsbref.is/uploads/Files/Reglur/Landsbref-Utdrattur-ur-reglum-Landsbrefa-um-hagsmunaarekstra.pdf>

5.5 Yfirlýsingar

5.5.1 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík, og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf., lýsa hér með yfir fyrir hönd fagfjárfestisjódönsins Landsbréfa – BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 3. mars 2026

Fyrir hönd Fagfjárfestisjódönsins Landsbréfa - BÚS I

Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, formaður stjórnar Landsbréfa hf.

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

5.5.2 Yfirlýsing mótaðila útgefanda

Stjórnarformaður húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík, sem er lántaki fagfjárfestisjódönsins Landsbréfa - BÚS I lýsir því yfir fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta, að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Búseta sem þessi verðbréfalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík 3. mars 2026

Fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta

Jón Ögmundsson, stjórnarformaður Búseta.

5.6 Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingu þessari vísa hugtökin;

„BUS 56“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins BUS 56 sem gefinn var út af Landsbréf - BÚS I, þann 15. desember 2016,

„BUS 60“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins BUS 60 sem gefinn var út af Landsbréf - BÚS I, þann 5. maí 2020,

„BUS 63“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins BUS 63 sem gefinn var út af Landsbréf - BÚS I, 5. febrúar 2023,

„Búseti“, „lántaki“ og „mótaðili útgefanda“ til húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík,

„fagfjárfestasjóður“ er sérhæfður sjóður, sbr. lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, sem eingöngu fagfjárfestum er heimilt að fjárfesta í“

“einkahlutafélög” til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994 (með síðari breytingum),

„Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kallofnsvégi 1, 101 Reykjavík, Íslandi,

„hlutdeildarsjóður“ er sérhæfður sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem rekinn er í samræmi við ákvæði laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða,“

“Landsbankinn” til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„Landsbréf“, „rekstrarfélagið“, til Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík,

„Landsbréf - BUS I“, útgefandi, og „sjóðurinn“ til Landsbréfa- BUS I, kt. 651116-9960, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík,

„lýsing“ til lýsingar Landsbréfa - BÚS I, dagsettrar 3. mars 2026, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 3. mars 2026,

„lýsingarreglugerð“ til reglugerðar Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 4. 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,

„lög um fjármálafyrirtæki“ til laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002,

„lög um húsnæðissamvinnufélög“ til laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum),

„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 rekstraraðila sérhæfðra sjóða“ til laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020,

„lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga“ til laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráninga fjármálagerninga nr. 7/2020,

„Miklaborg“ til Fasteignasölnunnar Mikluborgar ehf. kt. 450307-1730, Lágmúla 4, 108 Reykjavík,

„Trausti fasteignasala, til Trausta fasteignasölu ehf., kt. 590712-1590, Vegmúla 4, 108 Reykjavík,

„Nasdaq Iceland“ eða Kauphöll eða“ Nasdaq OMX Iceland“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

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

“rekstrarfélagið” er Landsbréf hf. sem hefur starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða og rekstrarfélag verðbréfasjóða,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 3. mars 2026, ásamt viðaukum sem kunna að verða gerðir við hana,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 3. mars 2026, ásamt viðaukum sem kunna að verða gerðir við hana,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.,

„vörslufyrirtæki“, „vörsluaðili“ til vörsluaðilans Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

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.

5.7 Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag

hsf.	húsnæðissamvinnufélag
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala
LEI	Legal Entity Identifier
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

Undirritunarsíða

F.h. Landsbréfa BÚS I
Helgi Þór Arason

F.h. Landsbréfa BÚS I
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir

F.h. Búseta hsf.
Jón Ögmundsson