



# Landsbréf - BÚS I

Verðbréfalýsing

BUS 60

**25. nóvember 2020**

Umsjónaraðili með töku skuldabréfa til viðskipta  
Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

## 1. Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir .....	3
1.1.	Almenn áhætta skuldabréfa.....	4
1.2.	Áhætta tengd skuldabréfunum .....	4
1.2.1.	Endurgreiðslu- og lausafjárahætta .....	4
1.2.2.	Mótaðilaáhætta.....	5
1.2.3.	Útlánaáhætta .....	5
1.2.4.	Markaðsáhætta .....	5
1.2.5.	Vaxtaáhætta.....	5
1.2.6.	Áhætta vegna skilmálabreytinga.....	5
1.2.7.	Seljanleikaáhætta .....	6
1.2.8.	Vanskilaáhætta.....	6
1.2.9.	Áhætta við slitiferli.....	6
1.2.10.	Umfram- og uppgreiðsluáhætta .....	7
1.2.11.	Uppgjörsáhætta .....	7
1.2.12.	Verðtryggingaráhætta.....	7
1.2.13.	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	8
1.3.	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði .....	8
2.	Skuldabréfin.....	10
2.1.	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna .....	10
2.2.	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin .....	11
2.2.1.	Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda.....	12
2.2.2.	Gjaldfelling vegna vanskila .....	14
2.2.3.	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar .....	14
2.2.4.	Samþykki fyrir gjaldfellingu .....	15
2.2.5.	Forgangsröðun skuldabréfanna .....	15
2.2.6.	Skilmálabreyting .....	16
2.2.7.	Breyting á reglum útgefanda.....	16
2.2.8.	Rafræn skráning og framsal .....	16
2.2.9.	Afskráning.....	16
2.2.10.	Réttindi og skyldur.....	16
2.3.	Rekstrarfélag útgefanda .....	16
2.4.	Heimild til skuldabréfaútgáfu .....	17
2.5.	Lög sem gilda um skuldabréfin.....	17

2.6.	Skattamál.....	17
2.7.	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna .....	17
2.8.	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	17
2.9.	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	18
2.10.	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	18
2.10.1.	Kostnaður vegna töku til viðskipta .....	18
2.10.2.	Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta.....	18
2.11.	Undirliggjandi eign .....	19
2.12.	Tilgangur kaupa sjóðsins á lánsamningum.....	22
2.13.	Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins .....	24
2.14.	Bókfært virði .....	24
2.15.	Varsla .....	24
2.16.	Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	24
3.	Tilkynning til fjárfesta .....	26
3.1.	Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun .....	27
3.2.	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	28
3.3.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar .....	28
3.4.	Yfirlýsingar .....	29
3.4.1.	Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins .....	29
3.5.	Skilgreiningar.....	30
3.6.	Skammstafanir og hugtök .....	31

## 1. Áhættuþættir

Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 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, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, „rekstrarfélagið“ eða „rekstraraðili“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánssamningum 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“), og skuldabréfaflokkinn BUS 60 (hér eftir „BUS 60“ eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 60“) sem seldir voru fagfjárfestum. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 hefur nú þegar verið tekinn til viðskipta á aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ eða „kauphöll“).

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. 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 kafla ásamt kafla 1 um áhættuþætti í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 25. nóvember 2020, innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum. Áhættuþættir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist. 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 útgefna 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.

Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili 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 25. nóvember 2020, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokki BUS 60.

## 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 60 skulu greiddar með 480 jöfnum greiðslum, í fyrsta skipti 5. júní 2020 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 skaðlaus af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Greiðslugeta og lausafjárstaða útgefanda er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta hsf., sem er mótaðili útgefanda í fjármálagerningum.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar með tekjum af eignum sínum sem geta verið fjárfestingar í skuldabréfum og lánsamningum 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 lausafjávanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna. Ef útgefandi vill 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. 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 5. maí 2020 og viðaukum við hana. Útgáfulýsinguna er að finna í kafla 3.1 „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 útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I, dagsett 25. nóvember 2020.

### 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.

### 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 60 útgefinn af útgefanda eru jafngreiðslubríf til 40 ára, með 2,70% 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.

### 1.2.6. Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (90%). 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 skuldaskjölin 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.

### 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 grein 2.2. í verðbréfalýsingu þessari.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttavexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri 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.

### 1.2.9. Áhætta við slitiferli

Ef sú staða kemur upp að útgefandi hefur ekki innt af hendi greiðslu 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í 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. tl. 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 skuldabréfaflokknum skulu ávallt vera jafnréttháar (*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 útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð, c) útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Skuldabréfaflokkurinn fellur í 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. Kröfur skuldabréfaeiganda samkvæmt BUS 60 eru jafn réttháar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttháum 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 „Upplýsingar um útgefandann- Helstu fjárfestingar útgefanda“, í útgefandalýsingu, dagsett 25. nóvember 2020. Skuldabréfaeigendur BUS 60 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. skuldaskjöllum sem útgefandinn hefur fjárfest í, þá mun útgefandi grípa til fullnustuáðgerða 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. 90/1990, um nauðungarsölu. Ef í einhverjum tilvikum útgefandi hagnast af skuldauppgjöri 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 fjárfestum skuldabréfanna fjárhæð þess 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 60 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. Áætluð ávöxtun skuldabréfaflokksins BUS 60 kann því að taka óvæntum breytingum.

#### **1.2.11. Uppgjörsáætta**

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 vísitölunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda

vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölunnar 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 sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Landsbréfa hf., í samræmi við IX. kafla laga 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.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna 12 mánuði sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

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 verðbréfamarkaði

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. 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.

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.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Landsbréf - BÚS I, dagsettri 25. nóvember 2020 (saman nefnt „**lýsingin**“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum um skuldabréfaflokkinn BUS 60 vegna fyrirhugaðra töku 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. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 7 og 15 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Jafnframt

er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. maí 2020. 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 verðbréfamarkaði (hér eftir „**lýsingareglugerð**“).

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 lýsingareglugerðinni. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi lýsing varðar.

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 verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af Fjármálaeftirlitinu hefur verið birt.

Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 sem útgefandi gaf fyrst út árið 2016 hefur verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og gilda því um útgefandann og skuldabréfin reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru 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. 108/2007, um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla 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 verðbréfamarkaði 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 lánessamningum sem Búseti er aðili að sem lántaki. Nánari umfjöllun um Búseta er að finna í kafla 5 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum*“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri, 25. nóvember 2020.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi m.a. út skuldabréf í flokknum BUS 60. Fyrsta útgáfa skuldabréfanna nam 880 m.kr. eða 44 nafnverðseiningar og var útgáfudagur 5. maí 2020. Heildarheimild flokksins er 12,0 ma.kr. og nafnverðseiningarnar eru kr. 20.000.000. Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamistöðvar, þann 6. maí 2020. Söluandvirði skuldabréfanna nam 858 m.kr. Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var hún ekki sölutryggð. Útboðið var undanþegið gerð lýsingar, sbr. a-lið, 4. mgr. 1. gr. lýsingareglugerðarinnar og sbr. 3. gr. laga um lýsingar. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi d liðar í 2. gr. lýsingareglugerðarinnar.

Þann 15. júní 2020 var skuldabréfaflokkurinn BUS 60 stækkaður um 2,30 ma.kr. að nafnverði, eða 115 nafnverðseiningar. Stækkunin var seld á ávöxtunarkröfunni 2,73%. Heildarstærð skuldabréfaflokksins eftir stækkunina var því 3,18 ma.kr. eða 159 nafnverðseiningar. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 475,50667 og áföllnum vöxtum. Gengi með áföllnum vöxtum og verðbótum var 1,0118 á upphaflegan höfuðstól. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda. Söluandvirði skuldabréfanna í júní 2020 nam 2,33 mö.kr. og rann sú fjárhæð óskipt til útgefanda. Söluandvirði var ráðstafað í lánveitingu til Búseta. Tilgangur lántöku Búseta var endurfjármögnun eldri lána.

Þann 4. september var viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum. Skuldabréf voru seld að nafnvirði 1,40 ma.kr., að 70 nafnverðseiningar, á ávöxtunarkröfunni 2,50%. Heildar stærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu lýsingarinnar er því 4,58 ma.kr. eða 229 nafnverðseiningar. Útgáfudagur stækkunarinnar var 30. september 2020. Gengi með áföllnum vöxtum og verðbótum var 1,05603 á upphaflegan höfuðstól. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda. Söluandvirði skuldabréfanna í september 2020 nam 1,48 mö.kr. og rann sú fjárhæð óskipt til útgefanda. Söluandvirði var ráðstafað í lánveitingu til Búseta. Tilgangur lántöku Búseta var endurfjármögnun eldri lána.

Sölufyrirkomulagið í júní 2020 og í september 2020 var eins og í fyrstu útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60. Landsbréf hf. bera allan kostnað við útgáfu, sölu og töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.

## 2.2. Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Auðkenni:	BUS 60
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.	IS0000031888
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin verða skráð.
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu:	12.000.000.000 kr.
Fjárhæð útgefið nú:	4.580.000.000 kr.
Áður útgefið	0 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	4.580.000.000 kr.
Útgáfudagur:	5. maí 2020
Lokagjalddagi:	5. maí 2060
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fór fram 5. júní 2020, 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:	2,70% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 475,50667.
Dagaregla:	30E/360
Fyrsti vaxtadagur:	5. maí 2020
Fyrsti gjalddagi vaxta:	5. júní 2020
Nafnverðseiningar:	20.000.000 kr.

Gjaldmiðill:	ISK
Útreikningsaðili	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda:	<p>Þann 5. maí 2028 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. desember 2034 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.</p> <p>Ef skuldaskjal eða lánssamningur 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%: Lánssamningar 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 eignum.

Lántaki þ.e.a.s. Búseti hsf. skal takast á hendur eftirtaldar skyldur á lánstíma<sup>1</sup>:

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.

---

<sup>1</sup> Lánstími skuldabréfaflokksins BUS 60 og lokagjalddagi lánssamninga við Búseta er sá sami. Lokagjalddagi er 5. maí 2060

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 lánssamningum dagsettum 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, 5. mars 2019, 1. október 2019, 5. maí 2020, 3. júlí 2020 og 22. september 2020 eru að fullu greiddir:
  - a. Eiginfjárhlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjóri eða könnuðu hálfársuppgjóri lántaka á líftíma.
  - b. Sjóðsstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuð ársuppgjóri eða könnuðu hálfársuppgjóri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum- greiddir skattar) skal vera að lágmarki sama fjárhæð og samanlagðir greiddir vextir og samningsbundnar 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. Landbréf BÚS-I heimilt að fella lán samkvæmt lánssamningum dagsettum 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, 5. mars 2019, 1. október 2019, 5. maí 2020, 3. júlí 2020 og 22. september 2020 í 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.
- 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 réttlætunlegum 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.

Komi til þess að útgefandi þarf að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við skuldaskjöl eða lánessamning gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, fer um ráðstöfun þess fjár eftir lögum nr. 90/1990, um nauðungarsölu. Ef í einhverjum tilvikum útgefandi hagnast af skuldauppgjöri við þá aðila er útgefandi hefur lánað, ber honum að greiða slíkan hagnað til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

Til viðbótar við lánessamninga dagsetta 5. maí 2020, 3. júlí 2020 og 22. september 2020 bætist eftirfarandi við:

- 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 sjálfvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum sem hafa verið settar eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

### 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 gjaldfældri 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 undangengis 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 jafnrétt 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.



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 lok árs 2020.
- 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 lánsamninga gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, fer um ráðstöfun þess fjár eftir lögum nr. 90/1990, um nauðungarsölu. Ef í einhverjum tilvikum útgefandi hagnast af skuldauppgjöri við þá aðila er útgefandi hefur lánað, ber honum að greiða slíkan hagnað til skuldabréfaeigenda 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 60 og skuldabréfaflokksins BUS 56 og er útgefanda óheimilt að veðsetja þær.

Samkvæmt 8. grein reglna sjóðsins skulu kröfur skuldabréfaeigenda ávallt vera jafnréttáar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum 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 rekstrarfélag 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 gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 5. maí 2020, vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og viðauka við útgáfulýsinguna sem dagsettir eru 13. júlí 2020 og 28. september 2020.

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 verðbréfamarkaði.

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, 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. Rekstrarfélag útgefanda**

Landsbréf er fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki og hefur starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt 27. gr. þeirra laga og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða sbr. 6. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Landsbréf bera ábyrgð á daglegum rekstri útgefanda og koma fram fyrir hönd hans. 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.

## 2.4. Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á heimild skv. 8. grein í reglum sjóðsins, sem finna má í kafla 6.1 „Skjöl felld inn með tilvísun“ í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 25. nóvember 2020, en reglurnar voru settar af stjórn Landsbréfa hf., þann 24. nóvember 2016 og uppfærðar þann 15. desember 2016.

## 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 fjármálagerna, 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.

Stefnt er að töku skuldabréfaflokksins BUS 60 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti.

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. Tekjuskattur af fjármagnstekjum einstaklinga utan rekstrar er nú 22%. 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.

## 2.7. Tilgangur útgáfu skuldabréfanna

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna starfsemi útgefanda. Andvirði skuldabréfaútgáfunnar er nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu 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 fagfjárfestasjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréfum 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 reikningsstofnana 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 annaðist 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 Þjóðskrá Íslands; [www.skra.is](http://www.skra.is).

Útgefandinn staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um að þær upplýsingar sem stuðst er við frá þriðja aðila eru réttar og að engum staðreyndum sé sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

## **2.10. Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði**

Sótt verður um töku 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. ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 6 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu, kostnað við töku til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamiðstöðvar 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 verðbréfamarkaði er að auka markaðshæfi skuldabréfanna og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa 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 skuldabréfaflokkanum BUS 56 og BUS 60. Á dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða fjárfestingar í lánsamningum við Búseta, dagsettu 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, 5. mars 2019, 1. október 2019, 5. maí 2020, 3. júlí 2020 og 22. september 2020. Lánsamningarnir nema um 100% af mótaðilaáhættu útgefanda á dagsetningu þessarar lýsingar.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 22. desember 2016, nam 3,15 mö.kr. Til tryggingar lánsamningnum, gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,0 ma.kr., með veðum í 88 fasteignum, samtals 9.811 fermetra. Um er að ræða veð í búsetuíbúðum, samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, við Þverholt 23, Einholt 10, Einholt 12, Laugarnesveg 56, Ísleifsgötu, 20-36 (sléttar tölur) í Reykjavík, og Austurkór 88, Austurkór 90 og Austurkór 92 í Kópavogi. Í tengslum við útgáfu á BUS 56 fól Búseti fasteignasölu Mikluborg ehf. (hér eftir „**Miklaborg**“) og Reykjavík Economics ehf. að útbúa verðmatsskýrslu með það markmiði að verðmeta eignasafn Búseta. Við útgáfu lánsamnings í desember 2016 var bókfært virði veðsettra fasteigna um 4,23 ma.kr. Lánshlutfall við útgreiðslu var því 74,2% m.v. upphaflegt bókfært virði. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrrgreinds lánsamnings við útgefanda er um 5,39 ma.kr, m.v. 30. júní 2020. Fasteignamat 2020 er um 5,30 ma.kr, og brunabótamat 4,09 ma.kr.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 14. nóvember 2017 var 2,35 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr. sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á 55 fasteignir, sem lánið er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21, samtals 5.725 fermetrar. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum, færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er 3,17 ma.kr. m.v. fasteignamat 2018. Búseti fól Mikluborg að útbúa verðmat með það markmiði að verðmeta þær fasteignir sem eru til trygginga skv. tryggingarbréfi dagsettu 13. október 2017. Við útgáfu fyrrgreinds lánsamnings var verðmat veðsettra fasteigna um 3,24 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2020, vegna fyrrgreinds lánsamnings við útgefanda er um 3,50 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 3,49 ma.kr. og brunabótamat um 2,68 ma.kr.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 1. október 2018 var 2,69 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 3,25 ma.kr. sem þinglýst er á 3 veðrétt með uppfærslurétti á 71 fasteignir, sem lánsamningnum er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru Einholt 6 (20 íbúðir), Þverholt 15 (22 íbúðir), Þverholt 17 (27 íbúðir) og Laugavegur 135 (2 íbúðir), samtals 5.548 fermetrar. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. 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 veðsettra eigna er 1,18 ma.kr. m.v. fasteignamat 2018. Búseti fól Mikluborg ehf., að útbúa verðmat til að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 17. september 2018. Við útgáfu fyrrgreinds lánsamnings var verðmat veðsettra fasteigna um 3,40 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,2% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2020 vegna fyrrgreinds lánsamnings er um 3,50 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 3,47 ma.kr. og brunabótamat um 2,69 ma.kr.

Á árinu 2019 bættust við tveir lánsamningar við eignasafn útgefanda, þar sem Búseti er lántaki. Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 5. mars 2019 er um 3,87 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,5 ma.kr., sem þinglýst var á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 160 fasteignir, samtals 14.565 fermetrar. 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, Þratarás 10, Þratarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15. Fasteignir eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. 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 veðsettra eigna er um 5,76 ma.kr. m.v. fasteignamat 2019. Búseti fól fasteignasöluinni Mikluborg að útbúa verðmat með það að markmiði að verðmeta þær eignir sem eru 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 2020 vegna fyrrgreinds lánsamnings við útgefanda er um 6,57 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 6,24 ma.kr. og brunabótamat um 4,88 ma.kr.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 1. október 2019 er um 1,93 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum gaf Búseti út tryggingarbréf, dagsett 17. september 2019, að fjárhæð 2,4 ma.kr., sem þinglýst var á 2. eða í einhverjum tilvikum 3. veðrétt með uppfærslurétti í 116 fasteignir, samtals um 10.882 fermetrar. 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. Fasteignir eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Andvirði lánsamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíldi á fyrri veðrétti á fyrrgreindum fasteignum. Við endurfjármögnunina fór tryggingarbréfið á 1. veðrétt. Fasteignasalan Mikluborg 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 um 38,99% m.v. verðmat en 43,57% m.v. fasteignamat 2019. Bókfært virði m.v. 30. júní 2020 er 4,97 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 4,73 ma.kr. og brunabótamat um 3,72 ma.kr.

Í árslok 2019 voru eftirstöðvar fyrrgreindra lánsamninga samtals 14,34 ma.kr. Fasteignamat 2020 fyrrgreindra fasteigna nam samtals 23,00 mö.kr. og bókfært virði 23,41 ma.kr. í árslok 2019. Lánshlutfallið í árslok 2019 var því um 62,3% m.v. fasteignamat 2020 en 61,3% m.v. bókfært virði fasteigna.

Þann 30. júní 2020 voru eftirstöðvar fyrrgreindra lánsamninga, ásamt lánsamningi dagsettum 5. maí 2020 (sjá neðangreinda umfjöllun), samtals 15,33 ma.kr.<sup>2</sup> Fasteignamat 2020 veðsettra fasteigna nam samtals 24,16 mö.kr. og 24,68 ma.kr. m.v. fasteignamat 2021. Bókfært virði fyrrgreindra fasteigna nam 24,94 mö.kr. Lánshlutfallið í lok fyrsta árshelmingis 2020 var því um 63,44% m.v. fasteignamat 2020, en 62,13% m.v. fasteignamat 2021 og 61,47% m.v. bókfært virði fasteigna. Sjá neðangreinda töflu „*Staða trygginga m.v. 30. júní 2020*“.

<sup>2</sup> Vegna misræmis sem tengist leiðréttingu innan dags á vísitölu neysluverðs við birtingu Hagstofunnar þann 28. maí 2020 var villa í milliuppgjöri sjóðsins. Þannig var bæði eigna og skuldhlíð efnahagsreiknings um 16 milljónum króna of há eða sem nemur um 0,1% hlutfallslega. Heildareignir og heildarskuldir námu því 15,33 ma.kr. í stað 15,35 ma.kr.

Tafla 2.11.1: Staða trygginga m.v. árshlutauppgjör 2020

	Eftir- stöðvar 30.06.20	Bókfært virði veðsettra fasteigna	Láns- hlutfall m.v. bókfært virði	F-mat <sup>3</sup> 2020 veðsettra fasteigna	Láns- hlutfall m.v. f-mat 2020	F-mat 2021 veðsettra fasteigna	Láns- hlutfall m.v. f-mat 2021
Lánssamn. dags. 22.12.2016	3,30	5,39	61,29%	5,30	62,26%	5,33	61,91%
Lánssamn. dags. 14.11.2017	2,46	3,50	70,21%	3,49	70,49%	3,47	70,89%
Lánssamn. dags. 01.10.2018	2,78	3,50	79,42%	3,47	80,12%	3,46	80,35%
Lánssamn. dags. 05.03.2018	3,96	6,57	60,29%	6,24	63,46%	6,50	60,92%
Lánssamn. dags. 01.10.2019	1,96	4,97	44,15%	4,73	41,44%	4,92	39,84%
Lánssamn. dags. 05.05.2020	0,866	1,01	85,95%	0,934	92,72%	1,00	86,95%
<b>Samtals staða 30.06.2020</b>	<b>15,33</b>	<b>24,94</b>	<b>61,47%</b>	<b>24,16</b>	<b>63,44%</b>	<b>24,68</b>	<b>62,13%</b>

Á árinu 2020 bættust við þrjú lánsamningar. Upphafleg fjárhæð lánsamnings dagsettur 5. maí 2020 er að fjárhæð 880 m.kr. Til tryggingar á lánsamningnum gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 1,10 ma.kr. sem þinglýst var á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 20 fasteignir við Skógarveg 16, samtals 1.410 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar fyrri lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat fasteigna við Skógarveg er um 0,93 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020 og brunabótamat um 0,86 ma.kr. 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. en bókfært virði m.v. 30. júní 2020 nam 1,00 mö.kr. Lánshlutfallið við útgáfu var því um 77,9%. m.v. verðmat en 91,86% m.v. fasteignamat 2020.

Upphafleg fjárhæð lánsamnings dagsettur 3. júlí 2020 er 2,30 ma.kr.<sup>4</sup> Til tryggingar lánsamningnum gefur Búseti út tvö tryggingarbréf samtals að fjárhæð 2,95 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt á 64 fasteignir, samtals um 5.475 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Keilugranda 1 og 3, Bjallavað 7,9 og 11 Reykjavík og Litlakrika 1 Mosfellsbæ. Fasteignirnar við Keilugranda 1 og Bjallavað 7,9, og 11 eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, ekki fasteignir við Litlakrika 1. Andvirði lánsamningsins verður notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíla á fyrri veðrétt á fyrrgreindum fasteignum. Við endurfjármögnunina mun tryggingarbréfið færast upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 2,62 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020<sup>5</sup> og brunabótamat um 1,40 ma.kr. 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 78,72% m.v. verðmat en 88,93% m.v. fasteignamat 2020.

Upphafleg fjárhæð lánsamnings sem dagsettur er 22. september 2020 er 1,40 ma.kr.<sup>6</sup> Til tryggingar lánsamningnum gefur Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 1,90 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt á 34 fasteignir, samtals um 2.568 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Keilugranda 3-11 (oddatölur).

<sup>3</sup> Fasteignamat (f-mat) Þjóðskrá Íslands

<sup>4</sup> Uppgjörsfjárhæð lánsamnings dags. 3. júlí 2020 var 2,33 ma.kr. þar sem lánsamningurinn var greiddur út á yfirverði ásamt vöxtum og verðbótum.

<sup>5</sup> Við útgreiðslu lánsamnings 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%.

<sup>6</sup> Uppgjörsfjárhæð lánsamnings dags. 22. september 2020 nam 1,48 mö.kr. þar sem hann var greiddur út á yfirverði og með áföllnum vöxtum og verðbótum.

Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Andvirði lánsamningsins verður notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíla á fyrri veðrétt á fyrrgreindum fasteignum. Við endurfjármögnunina mun tryggingarbréfið færast upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,48 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020, en ekki er komið brunabótamat á fyrrgreindar fasteignir. 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 77,89 % m.v. verðmat en 99,73% m.v. fasteignamat 2020.

Tafla 2.11.2 : Samantekt á tryggingastöðu með viðbótarveðsetningu<sup>7</sup> eftir árshlutauppgjör 2020

Bókfært virði veðsettra fasteigna þann 30.06.2020	24,94 ma.kr.
Fasteignamat 2020 veðsettra fasteigna þann 30.06.2020	24,16 ma.kr.
Fasteignamat 2021 veðsettra fasteigna þann 30.06.2020	24,68 ma.kr.
Eftirstöðvar lánsamninga tryggðum með veðsettum fasteignum þann 30.06.2020	15,33 ma.kr.
Lánshlutfall m.v. bókfært virði veðsettra fasteigna þann 30.06.2020	61,47%
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2020 þann 30.06.2020	63,44%
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2021 þann 30.06.2020	62,13%
<hr/>	
Eftirstöðvar lánsamninga gerðir eftir 30.6.2020 m.v. stöðu 30.09.2020	3,82 ma.kr.
Bókfært virði viðbótar veðsettra fasteigna eftir 30.06.2020	4,26 ma.kr.
Fasteignamat 2020 viðbótar veðsettra fasteigna eftir 30.06.2020	4,10 ma.kr.
Fasteignamat 2021 viðbótar veðsettra fasteigna eftir 30.06.2020	4,21 ma.kr.
<hr/>	
<b>Samtals lánshlutfall m.v. bókfært virði allra veðsettra fasteigna</b>	<b>65,56%</b>
<b>Samtals lánshlutfall m.v. fasteignamat 2020 allra veðsettra fasteigna</b>	<b>67,74%</b>
<b>Samtals lánshlutfall m.v. fasteignamat 2021 allra veðsettra fasteigna</b>	<b>66,31%</b>

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.

## 2.12. 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 húsnæðissamvinnufélag sem rekið er 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 byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma sem félagsmenn fá afnot af í ótilgreindan tíma. Mánaðarlegar greiðslur sem félagsmenn greiða fyrir afnot af eigninni taka mið af áhvílandi lánnum, viðhaldi og öðrum lögbundnum gjöldum. Eignasafn Búseta samanstendur af fullkláruðum íbúðum og íbúðum í byggingu sem staðsettar eru víða á

<sup>7</sup> Viðbótarveð tekin til trygginga vegna lánsamnings dags 3. júlí 2020 og lánsamnings dags. 22. september 2020, milli útgefanda og Búseta.



höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Fjallað er um Búseta í kafla 5 í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020.

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. regluna 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. 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, Þratarás 10, Þratarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15.

Þann 10. september 2019 var enn frekari stækkun á skuldabréfaflokknum 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. Sjá nánar kafla 3.1 „Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun.“ Þann 15. júní 2020 var viðbótarútgáfa að fjárhæð 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. Önnur viðbótarútgáfa átti sér stað þann 4. september 2020 að nafnverði 1,40 ma.kr. í þeim tilgangi að endurfjármagna 34 fasteignir Búseta við Keilugranda 3-11 (oddatölur).

### **2.13. 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.

### **2.14. Bókfært virði**

Samkvæmt grein 6 í reglum útgefanda skal mat á eignum endurspeglar 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 fjármálagerna 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 árshlutareikningum útgefanda. Landsbréf leggja því mat á eignir útgefanda en reikningsskil eru í höndum Landsbankans samkvæmt útvistunarsamningi.

### **2.15. Varsla**

Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerna, dagsett 3. desember 2018 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 25. nóvember. 2020

### **2.16. Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda**

Stærð og skilmálar lánsamninga og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánsamninganna, 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 lánsamningsins dagsettur 5. maí 2020, sem útgefandi fjárfesti í nam 880 m.kr. Lánsamningurinn er verðtryggður, ber 2,70% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum, með jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. júní 2020. Samkvæmt skilmálum lánsamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,10% 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. Þetta vaxtaálag lækkar í 0,075%, þann 5. desember 2022.

Landsbréf sjá um innheimtu á lánessamningunum fyrir hönd útgefanda. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins BUS 60 sem lýst er í lýsingu þessari nam 880 m.kr, en þann 15. júní 2020 var stækkun á flokknum að fjárhæð 2,30 ma.kr. og önnur stækkun þann 4. september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því 4,58 ma.kr. Sjá umfjöllun í kafla 2.11 „Undirliggjandi eign.“ Skuldabréfaflokkurinn BUS 60 er verðtryggður og ber 2,70% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. júní 2020.

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 lánessamningsins og þar með hámarkað endurheimtur. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar skv. lánessamningum 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.

### 3. Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfaflokksins BUS 60, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti 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 fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 7 og 15 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. maí 2020. Útgefandi uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland, sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, dags. 1. maí 2020.

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 verðbréfamarkaði. 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 verðbréfanna 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 25. nóvember 2020.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að meta eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki BUS 60. 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 skuldabréfanna, en þeim er lýst í 1. kafla í verðbréfalýsingu þessari og 1. kafla í útgefandalýsingunni dagsettri 25. nóvember 2020. 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 25. nóvember 2020 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 25. nóvember 2020 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 25. nóvember 2020 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 25. nóvember 2020 og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020.
- 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.

### 3.1. Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun

Lýsing útgefanda dagsett 25. nóvember 2020 samanstendur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu að því tilskildu að útbúinn sé viðauki við lýsinguna eins og kveðið er á um í 23. gr. lýsingarreglugerðarinnar, 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 verðbréfamarkaði hefjast. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum.

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

- Útgáfulýsing BUS 60, dagsett 5. maí 2020, vefslóð: [http://wayback.vefsafn.is/wayback/20200619193418/https://www.vbsi.is/media/PDF/Skuldabref\\_f\\_BUS\\_60.pdf](http://wayback.vefsafn.is/wayback/20200619193418/https://www.vbsi.is/media/PDF/Skuldabref_f_BUS_60.pdf)
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 60, dagsettur 13. júlí 2020, vefslóð: <https://nasdaqcsd.com/wp-content/uploads/194733Skannad-skjal-194736.pdf>
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 60, dagsettur 28. september 2020, vefslóð: <https://nasdaqcsd.com/wp-content/uploads/143257Skannad-skjal-143257.pdf>

Fyrrgreind skjöl má finna á vefsetri útgefanda á <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref> og vefsetri Nasdaq verðbréfamiðstöðvar: <https://nasdaqcsd.com/is/thjonusta/eydublod/utgafulyningar/>

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>. Fjárfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

### 3.2. Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna BUS 60 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar dagsett 25. nóvember 2020 og áður útgefnaðar lýsingar útgefanda dagsettar 22. desember 2017, 5. október 2018, 11. mars 2019 og 16. október 2019. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstrarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017, 2018 og 2019 og árs hlutauppgjöri 2020.

Landsbréf og Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík („**Markaðsviðskipti**“) höfðu umsjón með útboðum skuldabréfaflokksins BUS 56. Jafnframt höfðu Landsbréf og Markaðsviðskipti umsjón með frumsölu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og viðbótarútgáfum á skuldabréfaflokknum BUS 60, þann 15. júní 2020 og 4. september 2020.

### 3.3. 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., rekstrarfélags sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins Landsbréf- BÚS I, sem er útgefandi skuldabréfaflokkana BUS 56 og BUS 60 sem þessi lýsing og lýsing dagsett 16. október 2019 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. Stjóðstjóri útgefanda er jafnframt starfsmaður Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna, með þeirri mánaðarlegri þóknun sem hann fær frá Búseta.
- Landsbankinn er vörslufyrirtæki 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, reikninghald 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 Landsbréfum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörslufyrirtækis samkvæmt vörslusamningi aðila.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 og BUS 60 til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað 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 greiðir útgefandi Landsbankann hf. þóknun.
- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda og eru tveir af fimm stjórnarmönnum Landsbréfa starfsmenn Landsbankans og einn varamaður.

- Í tengslum frumútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 í maí 2020 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.
- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 60, í 15 júní 2020, hafa Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.
- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 60, í 4. september 2020, hafa Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.

Í IV. kafla laga nr. 45/2020 er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstrarfélag má ekki vera vörslufyrirtæki, 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 er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Landsbankans um hagsmunaárekstra sem settar eru í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er að finna á vefslóðinni <https://bankinn.landsbankinn.is/um-bankann/reglur/>

Reglur Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem settar eru á grundvelli 4. tl. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, 20. gr. reglugerðar nr. 995/2007, um fjárfestavernd og viðskiptahætti fjármálafyrirtækja og III. kafla reglugerðar nr. 471/2014, um skipulagskröfur rekstrarfélags verðbréfasjóða er að finna á vefslóðinni: <https://landsbref.is/um-landsbref/stjornarhaettir/>

### 3.4. Yfirlýsingar

#### 3.4.1. Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins

Formaður stjórnar Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir, fyrir hönd fagfjárfestasjóðsins 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 kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 25. nóvember 2020

Fyrir hönd Fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa- BÚS I.

---

Þórunna Jónsdóttir, formaður stjórnar Landsbréfa hf.

---

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

### 3.5. 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,

„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. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 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, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„Landsbréf“, „rekstrarfélagið“, til Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„Landsbréf- BUS I“, útgefandi, og „sjóðurinn“ til Landsbréfa- BUS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„lýsing“ til lýsingar Landsbréfa- BÚS I, dagsettrar 25. nóvember 2020, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020,

„lýsingarreglugerð“ til reglugerðar Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 4. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði 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 eignaskráningu fjármálagerninga nr. 7/2020,

„lög um verðbréfasjóði, til laga um verðbréfasjóði nr. 128/2011,



„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,

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

„útgefandalýsing“ til útgefandalýsingar dagsettrar 25. nóvember 2020,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 25. nóvember 2020,

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

„vörsluaðili“ til vörsluaðilans Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 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.

### **3.6. Skammstafanir og hugtök**

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
FME	Fjármálaeftirlitið
gr.	grein
hf.	hlutafélag
hsf.	húsnæðissamvinnufélag
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer

tl. töluliður

VNV Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

## Undirritunarsíða

Verðbréfalýsing Landsbréf BÚS I- yfirlýsing  
Þórunna Jónsdóttir

Verðbréfalýsing- Landsbréf BÚS I- yfirlýsing  
Helgi Þór Arason