



Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I.

Lýsing gefin út í tengslum við stækkun skuldabréfaflokksins BUS 56 sem skráður er á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Lýsing þessi er dagsett 16. október 2019

Umsjónaraðili með töku BUS 56 til viðskipta:
Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

Landsbréf - BÚS I.

Verðbréfalýsing

16. október 2019

1. Efnisyfirlit

1. Efnisyfirlit.....	1
1. Áhættuþættir	4
1.1 Almenn áhætta skuldabréfa.....	4
1.1.1 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	5
1.2 Áhætta tengd skuldabréfunum	6
1.2.1 Markaðsáhætta	6
1.2.2 Verðtryggingaráhætta.....	6
1.2.3 Vaxtaáhætta.....	6
1.2.4 Seljanleikaáhætta	7
1.2.5 Mótaðilaáhætta.....	7
1.2.6 Endurgreiðslu- og lausafjáraáhætta	7
1.2.7 Vanskilaáhætta.....	8
1.2.8 Áhætta við slituferli.....	8
1.2.9 Útlánaáhætta	9
1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta	9
1.2.11 Uppgjörsáhætta	9
1.2.12 Áhætta vegna skilmálabreytinga.....	9
1.2.13 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	9
2. Skuldabréfin.....	11
2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	11
2.2. Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	12
2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda.....	13
2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila	19
2.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	20
2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu	20
2.2.5 Forgangsröðun skuldabréfanna	20
2.2.6 Skilmálabreyting	21
2.2.7 Breyting á reglum útgefanda.....	21
2.2.8 Rafræn skráning og framsal	21
2.2.9 Afskráning.....	21
2.2.10 Réttindi og skyldur.....	21
2.3 Rekstrarfélag útgefanda	22

2.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu	22
2.5 Lög sem gilda um skuldabréfin.....	22
2.6 Skattamál.....	22
2.7 Tilgangur útgáfu skuldabréfanna	23
2.8 Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	23
2.9 Upplýsingar frá þriðja aðila	23
2.10 Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	23
2.10.1 Kostnaður vegna töku til viðskipta	23
2.10.2 Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta.....	24
2.11 Viðskiptavakt	24
2.12 Undirliggjandi eign	24
2.13 Tilgangur kaupa sjóðsins á lánessamningum.....	26
2.14 Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins	27
2.15 Bókfært virði.....	27
2.16 Varsla	27
2.17 Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	28
3. Tilkynning til fjárfesta	30
3.1 Gildistími og skjöl til sýnis	31
3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	32
3.3 Hugsanlegir hagsmunarárekstrar	32
3.4 Yfirlýsingar	34
3.4.1 Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins	34
Skilgreiningar.....	34
Skammstafanir og hugtök	35
4. Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu	37
5. Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda	38
6. Uppfærsla á útgefandalýsingu.....	46
6.1 Uppfærsla á einstökum köflum um útgefanda, rekstrarfélagsins, vörsluaðila og mótaðila	46
6.1.1 Uppfærsla á einni efnisgrein í kaflanum 1.6.2 „Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka“	46
6.1.2 Staðfesting á einni efnisgrein í kaflanum 1.6.3 „Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun“	46
6.1.4 Uppfærsla á efnisgrein í kafla 2.8 „Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda“	48
6.1.5 Uppfærsla á kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“	48
6.1.6 Staðfesting á yfirlýsingu í kafla 2.11 „Dómsmál og gerðardómsmál“	51
6.1.7 Uppfærsla á kafla 3.3 „Starfsemi“	51
6.1.8 Uppfærsla á kafla 3.4 „Fjárhagur rekstrarfélagsins“	52
6.1.9 Uppfærsla á kafla 3.7 „Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur“	52

6.1.10 Uppfærsla á kafla 4.1 „Almennar upplýsingar um vörsluaðilann“	55
6.1.11 Uppfærsla á efnisgreinum í kafla 5.1 „Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“	56
6.1.12 Uppfærsla á kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“	56
6.1.13 Uppfærsla á kafla 5.3 „Fjárhagsupplýsingar mótaðila“	56
6.1.14 Uppfærsla á kafla 5.3.1 “Fjármögnun Búseta“	61
6.1.15 Uppfærsla á kafla 5.4 “Fasteignasafn Búseta“	63
6.1.16 Uppfærsla á kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“	65
6.1.17 Uppfærsla á kafla 5.5.1.3 „Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar“	66
6.1.18 Uppfærsla á kafla 5.5.2 „Endurskoðun Búseta“	66
6.1.19 Uppfærsla á yfirlýsingu í kafla 5.5.3 „Dómsmál og gerðardómsmál“	66
6.1.20 Uppfærsla á kafla 6 „Tilkynning til fjárfesta“	67
6.1.26 Uppfærsla á kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“	68
6.1.21 Uppfærsla á kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“	68
6.1.22 Uppfærsla á kafla 6.4 „Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar“	68
6.1.23 Uppfærsla á kafla 6.5 „Hugsanlegir hagsmunaárekstrar“	68
6.1.30 Uppfærsla á kafla 6.7 „Yfirlýsingar“	69
6.1.31 Uppfærsla á kafla 6.9 „Skilgreiningar“	70
6.1.32 Uppfærsla á kafla 9 „Árs og árshlutareikningar Búseta“	71

1. Áhættuþættir

Landsbréf - BÚS I er fagfjárfestasjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði (hér eftir „Landsbréf – BÚS I“, „útgefandinn“, eða „sjóðurinn“), sem rekinn er af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, eða „rekstrarfélagið“). Tilgangur sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa með því að fjárfesta í skuldabréfum, og lánessamningum sem húsnæðissamvinnufélagið Búseti hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „Búseti“, Búseti hsf, „lántaki“ eða „mótaðili útgefanda“) er aðili að sem lántaki. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út skuldabréfaflokkinn BUS 56, (hér eftir „BUS 56“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“), sem seldur var fagfjárfestum.

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 kafli ásamt kafla 1 um áhættuþætti í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari, innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum.

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.

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 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum BUS 56.

1.1.1 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 verðbréfaviðskipti. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq verðbréfamiðstöð“) og gilda því einnig um skuldabréfin lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.

Útgefandi er ekki lögaðili en er rekinn sem fagfjárfestastjóður samkvæmt IV. kafla laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Landsbréf hf. sem er rekstrarfélag útgefanda fer með fyrirsvar fyrir útgefanda. Útgefandi hefur sjálfstæðan fjárhag og ber rekstrarfélagið ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Landsbréf - BÚS I, dagsettri 11. mars 2019 (saman nefnt „lýsingin“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum vegna stækkunar skuldabréfaflokksins BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ eða „kauphöll“). Lýsingin er gerð í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins og – ráðsins 2003/71/EB (*e. Prospectus Directive*) frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/EB um lýsingar og undirgerðir þeirra sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra þ.e. með reglugerð nr. 837/2013 (með síðari breytingum), um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirði 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku þeirra verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, og með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I, VII, VIII XIII, XV við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006.

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 verðbréfavíðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „FME“) nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af FME hefur verið birt.

Skuldabréfin hafa verið tekin til víðskipta 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 FME 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 víðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr víðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda sem hafa verið tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði falla undir lög og reglur um verðbréfavíðskipti, s.s. reglur um víðskipti innherja.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfunum

1.2.1 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.

1.2.2 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 vaxtagjaldþingum. 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.

1.2.3 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 hækkingu markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 útgefinn af útgefanda eru jafngreiðslubríf til 40 ára, með 3,55% 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.

1.2.4 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldabréfin á þeim tíma og/eða í því magni sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Verðmæti skuldabréfanna kann að rýrna ef sölutregða verður á markaði með þau. Fjárfestir kann því að verða fyrir tjóni af því að geta ekki selt skuldaskjölín þegar honum hentar. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni.

Viðskiptavakt með skuldabréf getur aukið líkur á viðskiptum á eftirmarkaði, en getur ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað. Útgefandinn ber enga skyldu til að tryggja slíkan skilvirkan eftirmarkað, en útgefandi hefur samið um viðskiptavakt á eftirmarkaði með skuldabréfaflokkinn BUS 56. Samningurinn um viðskiptavakt er ótímabundinn en uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með 14 daga fyrirvara. Ekki er því hægt að útiloka að á líftíma skuldabréfaflokksins verði engin viðskiptavakt á eftirmarkaði með skuldabréfaflokkinn. Sjá nánar kafla 2.11 „Viðskiptavakt“.

1.2.5 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.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel umfjöllun um skilmála skuldabréfanna sem eru í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016 og viðaukum við hana. Útgáfulýsinguna er að finna í kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“ 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 11. mars 2019 sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.6 Endurgreiðslu- og lausafjóránhætta

Lausafjóránhætta 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 56 skulu greiðast með 480 jöfnum greiðslum, í fyrsta skipti 5. janúar 2017 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 lánssamningum þar sem Búseti er lán taki 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 lausafjóránhætta 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.

1.2.7 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 gjaldfeldri upphæð, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

1.2.8 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 gjaldfeldur 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 útstandandi 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 jafnréttáar (*e. pari passu*) innbyrðis og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging, eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur, b) útgefandi gerir óheimila breytingu á skuldaskjölum Búseta hsf., sem felur í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefur eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna 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 nauðungaruppbóði 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. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt BUS 56 eru jafn réttáar (*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. 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 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari. Skuldabréfaeigendur BUS 56 geta ekki gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Búseta. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Búseta eða gjaldfellingarheimild verður virk, skv. skuldaskjölum sem

úttefandinn hefur fjárfest í, þá mun úttefandi grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Búseta í samræmi við heimildir viðkomandi fjármálagernings. Komi til þess að úttefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber úttefanda að greiða slíkt 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 úttefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf veita úttefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda.

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

1.2.9 Útlánaáhætta

Eignum úttefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir úttefanda lánsamningar við Búseta, tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart úttefanda. Samkvæmt 8. grein í reglum úttefanda hefur úttefandi heimild til að fjármagna starfsemi sína með útgáfu hlutdeildarskírteina, sölu skuldabréfa og með lántöku.

1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Skuldabréf kann að innihalda ákvæði sem heimilar úttefanda 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 greiðsluflæði 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. Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins kemur fram að ef Búseti nýtir sér uppgreiðsluheimild í lánsamningnum skal úttefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má og skal uppgreiðslugjaldið vera jafnhátt uppgreiðslugjaldinu sem úttefandi tekur við frá lántaka sínum.

1.2.11 Uppgjörsáhætta

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

1.2.12 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.

1.2.13 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 úttefanda 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 fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60 gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. fyrrgreindra laga hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með starfsemi fagfjárfestasjóða í samræmi við lögina 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.

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, 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi út skuldabréf í flokknum BUS 56. Fyrsta útgáfa skuldabréfanna nam kr. 3.200.000.000, og var útgáfudagur 5. desember 2016. Heildarheimild flokksins er kr. 18.000.000.000. Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq Iceland verðbréfamistöðvar þann 20. desember 2016 og voru nafnverðseiningarnar kr. 20.000.000. Skuldabréfin að fjárhæð kr. 3.140.000.000 voru seld til fjárfesta í desember 2016. 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. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Í nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn BUS 56 stækkaður um kr. 2.280.000.000, að nafnverði. Skuldabréfin voru seld til fjárfesta. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu lýsingarinnar dagsettri 22. desember 2017 var því kr. 5.480.000.000. Útgáfudagur stækkunarinnar var 14. nóvember 2017. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 438,49 og áföllnum vöxtum. Gengi með áföllnum vöxtum og verðbótum var 1,0062 á upphaflegan höfuðstól. Eftirstöðvar höfuðstóls voru seldar á pari eða á genginu 1,00. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,608%. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda.

Sölufyrirkomulagið í nóvember 2017 var eins og í fyrstu útgáfu. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Söluandvirði skuldabréfanna í nóvember 2017 nam kr. 2.354.452.098, og rann sú fjárhæð óskipt til útgefanda. Landsbréf hf. bera allan kostnað við útgáfu, sölu og töku skuldabréfanna til víðskipta í Kauphöllinni.

Andvirði skuldabréfanna var nýtt til að kaupa kröfur af Landsbankanum, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta sem lántaka voru framseldar til útgefanda. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum Landsbankans, sem kröfuhafa, samkvæmt lánessamningum við Búseta. Sjá nánar kafla 2.11 „Undirliggjandi eign“.

Þann 7. september 2018 stækkaði útgefandinn skuldabréfaflokkinn um kr. 2.620.000.000, eða um 131 nafnverðseiningar, og nam heildarstærð skuldabréfaflokksins kr. 8.100.000.000, að nafnvirði. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var útgáfa skuldabréfanna einungis boðin útvöldum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Verð með áföllnum vöxtum og verðbótum var kr. 2.687.694.691. Andvirði skuldabréfanna var nýtt til langtímafjármögnunar nýrra íbúða Búseta og endurfjármögnunar tveggja íbúða Búseta.

Þann 14. febrúar 2019 var viðbótarútgáfa á skuldabréfaflokknum. Viðbótarútgáfan nam kr. 3.740.000.000, eða um 187 nafnverðseiningum og nam því heildarstærð kr. 11.840.000.000, að nafnvirði. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var útgáfa skuldabréfanna einungis boðin útvöldum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Verð með áföllnum vöxtum og verðbótum er kr. 3.874.660.767. Andvirði

skuldabréfanna var nýtt til endurfjármögnunar á hluta núverandi skulda og til fjármögnunar nýrra verkefna Búseta hsf.

Þann 10. september 2019 var frekari stækkun á skuldabréfaflokknum. Viðbótarútgáfan nam kr. 1.800.000.000 eða um 90 nafnverðseiningar og var ávöxtunarkrafan 3,35%. Miðað við dagsetningu þessarar lýsingar er heildarstærð skuldabréfaflokksins því kr. 13.640.000.000, að nafnvirði eða 682 nafnverðseiningar. Söluandvirði stækkunarinnar verður fyrst um sinn ráðstafað í fjárfestingar sem samræmast lið c í 4. grein reglna útgefanda á meðan tryggingarbréf til tryggingar lánssamningi, dagsettum 1. október, er í þinglýsingu. Í kjölfarið verður söluandvirðið nýtt til endurfjármögnunar á hluta núverandi skulda Búseta. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var útgáfa skuldabréfanna einungis boðin útvöldum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

2.2. Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Auðkenni:	BUS 56
Útgefandi:	Landsbréf- BÚS I
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.	IS0000028173
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin verða skráð.
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu:	18.000.000.000 kr.
Fjárhæð útgefið nú:	1.800.000.000 kr.
Áður útgefið	11.840.000.000 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	13.640.000.000 kr.
Útgáfudagur:	5. desember 2016
Lokagjalddagi:	5. desember 2056
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fór fram 5. janúar 2017, en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.

Vextir:	3,55% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 438,49.
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	5. desember 2016
Fyrsti gjalddagi vaxta:	5. janúar 2017
Nafnverðseiningar:	20.000.000 kr.
Gjaldmiðill:	ISK
Útreikningsaðili	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda:	<p>Þann 5. desember 2025 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 2031 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.</p> <p>Ef skuldaskjal eða lánessamningur 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 skuldabréfafloknum 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.

- b.) 0%-100%: Lánssamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
- c.) 0%-100%: Peningamarkaðsgerningar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum.

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

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings sem dagsettur er 22. desember 2016, hefur útgefandi í höndum þinglýst tryggingarbréf á 1. veðrétti í eftirfarandi 88 íbúðareignum Búseta:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Þverholt 23, Reykjavík	201-1352, 235-2448, 235-2449, 235-2450, 235-2452, 235-2453, 235-2454, 235-2455, 235-2456, 235-2457, 235-2458, 235-2459, 235-2460, 235-2461, 235-2462, 235-2463, 235-2464, 235-2465, 235-2466, 235-2467, 235-2468
Einholti 10, Reykjavík	235-2760, 235-2761, 235-2762, 235-2763, 235-2764, 235-2765, 235-2766, 235-2767, 235-2768, 235-2769, 235-2770, 235-2772, 235-2773, 235-2774, 235-2775, 235-2776, 235-2777, 235-2778, 235-2779, 235-2780, 235-2781
Einholti 12, Reykjavík	235-2483, 235-2484, 235-2485, 235-2486, 235-2487, 235-2489, 235-2490, 235-2491, 235-2492, 235-2493, 235-2494, 235-2495, 235-2496, 235-2497, 235-2498
Laugarnesvegur 56, Reykjavík	235-5850, 201-6915, 235-5851, 235-5852
Ísleifsgata 20, Reykjavík	232-8801
Ísleifsgata 22, Reykjavík	235-6670
Ísleifsgata 24, Reykjavík	235-6672
Ísleifsgata 26, Reykjavík	235-6674
Ísleifsgata 28, Reykjavík	232-8802
Ísleifsgata 30, Reykjavík	235-5726
Ísleifsgata 32, Reykjavík	235-5727
Ísleifsgata 34, Reykjavík	235-5728
Ísleifsgata 36, Reykjavík	235-5729
Austurkór 88, Kópavogi	232-5995, 232-5996, 232-5997, 232-5998, 232-5999, 232-6000
Austurkór 90, Kópavogi	232-6001, 232-6002, 232-6003, 232-6004, 232-6005, 232-6006
Austurkór 92, Kópavogi	232-6007, 232-6008, 232-6009, 232-6010, 232-6011, 232-6012

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings sem dagsettur er 14. nóvember 2017, hefur útgefandi í höndum þinglýst tryggingarbréf á 1. veðrétti í eftirfarandi 55 íbúðareignum Búseta:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Einholt 8	235-3797, 235-3798, 235-3799, 235-3801, 235-3802, 235-3803, 235-3804, 235-3806, 235-3807, 235-3808, 235-3809, 235-3810, 235-3811, 235-3812, 235-3813, 235-3814, 235-3815, 235-3816
Þverholt 19	235-3756, 235-3757, 235-3758, 235-3759, 235-3760, 235-3761, 235-3762, 235-3763, 235-3764, 235-3765, 235-3766, 235-3767, 235-3768

Þverholt 21	235-3772, 235-3773, 235-3774, 235-3775, 235-3776, 235-3778, 235-3779, 235-3780, 235-3781, 235-3782, 235-3783, 235-3784, 235-3785, 235-3786, 235-3787, 235-3788, 235-3789, 235-3790, 235-3791, 235-3792, 235-3793, 235-3794, 235-3795, 235-3796
-------------	--

Til tryggingar við lánveitingu lánsammans, sem dagsettur er 1. október 2018, hefur útgefandi í höndum þinglýst tryggingarbréf á 1. veðrétti í eftirfarandi íbúðareignum Búseta:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Þverholt 15	235-6525
Þverholt 17	235-6551, 235-6554, 235-6555, 235-6556, 235-6557, 235-6558, 235-6559, 235-6560, 235-6561, 235-6563, 235-6564, 235-6565, 235-6566, 235-6567, 235-6568, 235-6569, 235-6570, 235-6571, 235-6572, 235-6573, 235-6574, 235-6575, 235-6576, 235-6577, 235-6578, 235-6579, 235-6580
Einholt 6	235-6583, 235-6584, 235-6585, 235-6594, 235-6595, 235-6596, 235-6597, 235-6598, 235-6599, 235-6600, 235-6601 235-6602, 235-6603, 235-6604, 235-6605, 235-6606, 235-6607, 235-6608, 235-6609, 235-6610
Laugavegur 135	200-9742, 200-9743

Til tryggingar við lánveitingu lánsammans, sem dagsettur er 5. mars 2019, hefur útgefandi í höndum tryggingarbréf á 2. veðrétti eða eftir atvikum 3. veðrétti, með uppfærslurétti, í 160 fasteignum Búseta. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða í eftirfarandi íbúðareignum Búseta:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Ísleifsgata 2-10	232-8815, 236-4104, 236-4105, 236-4106, 236-4107
Berjavellir 4	226-3352, 226-3353, 226-3354, 226-3355, 226-3356, 226-3357, 226-3358, 226-3359, 226-3360, 226-3361, 226-3362, 226-3363, 226-3364, 226-3365, 226-3366, 226-3367, 226-3368, 226-3369, 226-3370, 226-3371, 226-3372, 226-3373, 226-3374, 226-3375, 226-3376, 226-3377
Blikaás 19	224-7692, 224-7693, 224-7694, 224-7695, 224-7696, 224-7697
Blikaás 21	224-7698, 224-7699, 224-7700, 224-7701, 224-7702, 224-7703
Gvendargeisli 17	226-3087, 226-3088, 226-3089, 226-3090
Kirkjustétt 11	225-2522, 225-2530, 225-2531, 225-2539, 225-2540
Kirkjustétt 13	225-2523, 225-2524, 225-2532, 225-2533, 225, 2541, 225-2542
Kirkjustétt 7	225-2517, 225-2518, 225-2525, 225-2526, 225-2534, 225-2535
Kirkjustétt 7A	225-2519, 225-2527, 225-2536
Kirkjustétt 9	225-2520, 225-2521, 225-2528, 225-2529, 225-2537, 225-2538
Klapparstígur 20	224-7429, 225-3632, 225-3633, 225-3634, 225-3635, 225-3636, 225-3637, 225-3638, 225-3639
Kristnibraut 61	226-1301, 226-1302, 226-1303, 226-1307, 226-1309, 226-1310, 226-1314, 226-1315, 226-1316
Kristnibraut 63	226-1304, 226-1305, 226-1306, 226-1311, 226-1312, 226-1313, 226-1317, 226-1318, 226-1319
Kristnibraut 65	225-6756, 225-6757, 225-6758, 225-6762, 225-6763, 225-6764, 225-6768, 225-6769, 225-6770
Kristnibraut 67	225-6759, 225-6760, 225-6761, 225-6765, 225-6766, 225-6767, 225-6771, 225-6772, 225-6773, 234-8530
Laugavegur 135	200-9744, 200-9745, 200-9746, 200-9747
Laugavegur 137	200-9750, 200-9751, 200-9752, 200-9753, 200-9754, 200-9755
Þrastarás 10	225-0956, 225-0957, 225-0958, 225-0959
Þrastarás 12	225-0964, 225-0965, 225-0966, 225-0967
Þverholt 13	226-0130, 226-0131, 226-0132, 226-0133, 226-0134, 226-0135, 226-0136, 226-0137, 226-0138, 226-0139, 226-0140, 226-0141, 226-0142
Þverholt 15	226-0147, 226-0148, 226-0149, 226-0150, 226-0151, 226-0152, 226-0153, 226-0154, 226-0155, 226-0156

Til tryggingar við lánveitingu lánessamnings, sem dagsettur er 1. október 2019, hefur útgefandi sent Sýslumanni til þinglýsingar tryggingarbréf á 2. veðrétti eða eftir atvikum 3. veðrétti, með uppfærslurétti, í 116 fasteignum Búseta. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður um 1. veðrétt að ræða í eftirfarandi íbúðareignum Búseta.

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Skólavörðustígur 20	200-5863, 200-5865, 200-5866, 200-5867, 200-5868, 200-5869
Laugavegur 146	201-0467, 201-0471, 201-0473
Garðhús 8	204-0621
Arnarsmári 4	205-8432, 205-8434, 205-8439, 205-8440
Arnarsmári 6	205-8445, 205-8446
Trönuhjalli 17	206-5689
Birkihlíð 2A	207-3595, 207-3596, 207-3598
Birkihlíð 2B	207-3599, 207-3602, 207-3603
Dvergholt 3	207-4234
Skólatún 6	208-1747
Miðholt 9	208-4127
Miðholt 13	208-4145, 208-4150, 208-4153
Krókamýri 78	222-0147, 222-0148, 222-0149, 222-0150, 222-0152, 222-0153, 222-0154
Breiðavík 7	222-4121, 222-4122, 222-4123, 222-4124, 222-4125, 222-4126, 222-4127, 222-4128
Breiðavík 9	222-4130, 222-4131, 222-4132, 222-4133, 222-4134, 222-4135
Breiðavík 31, 33	223-1466, 223-1467, 223-1468, 223-1469, 223-1470, 223-1471, 223-1472, 223-1473
Bollatangi 10	223-7345
Bollatangi 12	223-7346
Bollatangi 14	223-7348
Bollatangi 16	223-7350
Bollatangi 18	223-7352
Bollatangi 20	223-7398
Gautavík 29-31	223-7955, 223-7956, 223-7957, 223-7958, 223-7959, 223-7960, 223-7961

Holtabyggð 4	223-9097, 223-9098, 223-9100
Holtabyggð 2	223-9101, 223-9102, 223-9103, 223-9104
Holtabyggð 6	223-9573, 223-9574, 223-9575, 223-9576
Hamravík 30	224-4962, 224-4963, 224-4966
Hamravík 32	224-4971, 224-4972, 224-4973, 224-4974
Hamravík 34	224-4978, 224-4979, 224-4980, 224-4981
Hamravík 36	224-4985, 224-4986, 224-4987, 224-4988
Gvendargeisli 17	226-3071, 226-3072, 226-3073, 226-3074, 226-3075, 226-3076, 226-3077 226-3078, 226-3079, 226-3080, 226-3081, 226-3082, 226-3083, 226-3084 226-3085, 226-3086
Bjallavað 7	229-0410
Bjallavað 9	229-0415
Bjallavað 11	229-0423

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

3. *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.
4. *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.

5. *Fjárhagsleg skilyrði*: Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt lánssamningi dagsettur 22. desember 2016, lánssamningi dagsettur 14. nóvember 2017 og lánssamningi dagsettur 1. október 2018 er að fullu greidd:
 - a. Eiginfjárhlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma.
 - b. Sjóðsstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuð ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum-greiddir skattar) skal vera að lágmarki sama fjárhæð og samanlagðir greiddir vextir og 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 lánssamningnum dagsetnum 22. desember 2016, lánssamningnum dagsetnum 14. nóvember 2017, lánssamningnum dagsetnum 1. október 2018, lánssamningnum dagsetnum 5. mars 2019 og lánssamningnum dagsetnum 1. október 2019 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 lánssamningsins 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.

2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

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

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

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án 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 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.

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 innan fimmtán mánaða frá útgáfudegi, í samræmi við viðauka við útgáfulýsingu útgefanda sem dagsettur er 24. nóvember 2017.
- 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, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu

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

2.2.5 Forgangs röðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt 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.

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 56 og er útgefanda óheimilt að veðsetja þær.

Samkvæmt 8. grein reglna sjóðsins eiga eigendur skuldabréfaflokksins BUS 56 forgang á eignir sjóðsins 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. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., sem birtir hana á vef sínum, sem viðauka við fyrirbyggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

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 15. desember 2016, og viðauka við útgáfulýsinguna sem dagsettir eru 15. september 2017, 24. nóvember 2017, 25. maí 2018, 4. október 2018, 5. mars 2019 og 2. október 2019 vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar.

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

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997, 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 hf. eru rekstrarfélag útgefanda. Landsbréf hafa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. 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 7. kafla í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari, 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. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

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

Skuldabréfaflokkurinn var tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Sótt verður um að viðbótarútgáfa skuldabréfaflokksins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

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 fagfjárfestastjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréf hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyrja. 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.

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 hefur verið um töku stækkunarinnar 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 stækkunina tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 1,2 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu FME á lýsingu, kostnað við stækkun skuldabréfaflokksins 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 Viðskiptavakt

Samkvæmt samningi sem gerður var á milli Landsbankans og Landsbréfa hf., fyrir hönd Landsbréfa BÚS I, mun Landsbankinn gegna hlutverki viðskiptavaka með skuldabréfaflokkinn BUS 56. Sem viðskiptavaki skuldbindur Landsbankinn sig til að setja fram dag hvern í eigin reikning, kaup- og sölutilboð í skuldabréfaflokkinn að lágmarki 20 m.kr., að nafnvirði. Tilboð verða lögð fram fyrir opnun markaðar og endurnýjuð eins fljótt og unnt er, þó ávallt innan 15 mínútna eftir að þeim er tekið að fullu. Hámarksmunur kaup- og sölutilboða ákvarðast af verði gildra tilboða og má að hámarki vera 1,50%. Eigi viðskiptavaki viðskipti með skuldabréfaflokkinn á einum degi fyrir 60 m.kr., að nafnvirði eða meira í sjálfvirkri pörun (viðskipti tilgreind „Auto“) er honum heimilt að hætta framsetningu tilboða þann viðskiptadag. Fyrir viðskiptavakt mun útgefandi greiða að hámarki 4,5 m.kr., á ársgrundvelli. Samningurinn um viðskiptavakt er ótímabundinn en uppegjanlegur af hálfu beggja aðila með 14 daga fyrirvara.

2.12 Undirliggjandi eign

Á dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða fjárfestingar í lánsamningum við Búseta, dagsettum 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018, og 5. mars 2019. Einnig mun nýr lánsamningur dagsettur 1. október 2019 bætast við eignir útgefanda þegar tryggingarbréf til tryggingar lánsamningnum hefur verið þinglýst. Lánsamningarnir nema um 100% af mótaðilaáhættu útgefanda á dagsetningu þessarar lýsingar.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 22. desember 2016, nam 3,14 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 fasteignasölnunni Mikluborg ehf. (hér eftir „Mikluborg“) 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. Eftirstöðvar lánsamnings í árslok 2018 voru um 3,23 ma.kr. Fasteignamat 2019 er um 5,16 ma.kr. og er því lánshlutfall um 62,5% m.v. fasteignamat 2019. Í árslok 2018 var bókfært virði veðsettra fasteigna um 5,39 ma.kr. og lánshlutfallið því 59,9% m.v. bókfært virði.

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. Eftirstöðvar lánsamnings í árslok 2018 voru um 2,41 ma.kr. og fasteignamat 2019 um 3,46 ma.kr. Lánshlutfall er því 69,5% m.v. fasteignamat 2019. Í árslok 2018 var bókfært virði veðsettra fasteigna um 3,61 ma.kr. og lánshlutfallið 66,6% m.v. við bókfært virði.

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. Í tengslum við stækkun á BUS 56 fól Búseti 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. Eftirstöðvar lánsamnings í árslok 2018 voru um 2,72 ma.kr. og fasteignamat 2019 um 3,44 ma.kr. Lánshlutfall er því 79,1% m.v. fasteignamat 2019. Bókfært virði veðsettra fasteigna í árslok 2018 var um 3,59 ma.kr. og lánshlutfallið því 75,8%, m.v. bókfært virði.

Eftirstöðvar lánsamninganna þriggja í árslok 2018 námu samtals 8,35 ma.kr. Fasteignamat 2019 fyrrgreindra fasteigna nam samtals 12,06 mö.kr. og 12,21 mö.kr. m.v. fasteignamat 2020 Lánshlutfallið í árslok 2018 nam því um 69,23%, m.v. fasteignamat 2019 en 68,40% m.v. fasteignamat 2020.

Á árinu 2019 hefur útgefandi undirritað tvo lánsamninga, 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 er 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, Þrastarás 10, Þrastarás 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. Í aðdraganda stækkunarinnar á BUS 56, þann 14. febrúar 2019 fól Búseti fasteignasölu 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. Eftirstöðvar lánsamnings þann 31. mars 2019 voru 3,89 ma.kr. og bókfært virði fasteigna var um 5,97 m.kr. Lánshlutfallið var því um 65,0% m.v. eftirstöðvar lánsamning þann 31. mars 2019 og bókfært virði fyrrgreindra fasteigna.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 1. október 2019 er um 1,93 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum gefur Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,4 ma.kr., sem þinglýst verður 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 verður notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvílda á fyrri veðrétti á fyrrgreindum fasteignum. Við endurfjármögnunina mun tryggingarbréfið færast upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 4,43 ma.kr. m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til trygginga skv. tryggingarbréfi dagsettu 17. september 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 4,95 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 38,99% m.v. verðmat en 43,57% m.v. fasteignamat 2019. Á dagsetningu þessarar lýsingar er tryggingarbréfið að fjárhæð 2,4 ma.kr. enn í þinglýsingu hjá sýslumanni.

Í kafla 5 „Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“ má sjá yfirlit undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar á lánsamningunum. 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.

2.13 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 höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Fjallað er um Búseta í Kafla 5 í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari.

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

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

Þann 7. september 2018 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um 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. Skuldir Búseta sem hvíla á fyrrgreindum fasteignum verða endurfjármagnaðar með lánsamningi dagsettum 1. október 2019 um leið og tryggingarbréf, að fjárhæð 2,4 ma.kr., til tryggingar á lánsamningum hefur verið þinglýst á fyrrgreindar fasteignir. Umrætt tryggingarbréf er í þinglýsingu hjá Sýslumanni. Miðað við dagsetningu þessarar lýsingar er stærð skuldabréfaflokksins um 13,64 ma.kr., að nafnvirði.

Viðaukar voru gerðir við skuldabréfið þann 15. september 2017, 24. nóvember 2017, 25. maí 2018, 4. október 2018, 5. mars 2019 og 2. október 2019 þar sem breytingar voru gerðar á einstökum liðum í skilmálum skuldabréfanna. Sjá nánar kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu.“

2.14 Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

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

2.15 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 árs hlutareikningum útgefanda. Landsbréf leggja því mat á eignir útgefanda en reikningskil eru í höndum Landsbankans samkvæmt útvistunarsamningi.

2.16 Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerna, dagsett 30. desember 2016 milli rekstrarfélagsins Landsbréfa og Landsbankans, annast Landsbankinn vörslu á eignum sjóðsins og annarra skjala. Varsla á eignum sjóðsins verður í samræmi við reglur sem gilda um vörslufyrirtæki skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, sbr. II kafla C. Skyldur vörsluadila 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.

2.17 Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda

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

Upphaflegur höfuðstóll lánessamningsins dagsettur 22. desember 2016, sem útgefandi fjárfesti í nam 3,15 mö.kr. Lánessamningurinn er verðtryggður, ber 3,55% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. janúar 2017. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,1% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins á gjalddaganum á undan. 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 á að lækka í 0,075%, þegar uppgreiðsluheimild verður virk, þann 5. desember 2022.

Lánessamningur að fjárhæð 2,35 ma.kr., dagsettur 14. nóvember 2017 er verðtryggður og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánessamningurinn dagsettur 22. desember 2016. Lánessamningurinn endurgreiðist þó á 39,1 árum, með 469 jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta, á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. desember 2017.

Lánessamningur að fjárhæð 2,69 ma.kr. dagsettur 1. október 2018 er verðtryggður og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánessamningarnir dagsettir 22. desember 2016 og 14. nóvember 2017. Lánessamningurinn endurgreiðist þó á 38,2 árum, með 458 jöfnum greiðslum afborgana, og vaxta, á eins mánaða fresti, í fyrsta sinn 5. nóvember 2018.

Lánessamningur að fjárhæð 3,87 ma.kr. dagsettur 5. mars 2019 er verðtryggður og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og fyrrgreindir lánessamningar. Lánessamningurinn endurgreiðist þó á 37 árum og 9 mánuðum, með 453 jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti í fyrsta sinn 5. apríl 2019.

Lánessamningur að fjárhæð 1,93 ma.kr., dagsettur 1.október 2019 er verðtryggður og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála eins og fyrrgreindir lánessamningar. Á dagsetningu þessarar lýsingar er ekki búið að greiða út á grundvelli fyrrgreinds lánessamnings, en útgreiðslan mun eiga sér stað um leið og tryggingarbréf til tryggingar lánessamningnum hefur verið þinglýst. Lánessamningurinn endurgreiðist þó á 37 árum og 2 mánuðum, með 446 jöfnum greiðslum afborgana, vaxta og verðbóta á eins mánaðar fresti í fyrsta sinn 5. nóvember 2019.

Landsbréf sjá um innheimtu á lánessamningunum fyrir hönd útgefanda. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins BUS 56 sem lýst er í lýsingu þessari nam 3,2 mö.kr, en eftir stækkun á floknum þann 14. nóvember 2017 var höfuðstóllinn 5,48 ma.kr. Eins og fyrr segir hafa frekari stækkanir á skuldabréfafloknum verið gerðar. Þann 7. september 2018 var um 2,62 ma.kr. stækkun, þann 14. febrúar 2019 var um 3,74 ma.kr. stækkun og þann 10. september 2019 var 1,80 ma.kr stækkun. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því 13,64 ma.kr. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er verðtryggður og ber 3,55% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. janúar 2017.

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 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. 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 16. október 2019 sem varðar beiðni stjórnar Landsbréfa fyrir hönd útgefanda um stækkun á skuldabréfaflokki BUS 56, sem gefin er út af útgefanda og er skráður á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Lýsingin er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019 sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland, sem tilgreind eru í kafla 3.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, dags. 1. janúar 2018.

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 56. 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 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari. 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.

Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019 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.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 11. mars 2019 og verðbréfalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandi og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019 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 skuldabréfunum.
- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 16. október 2019 og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari.
- 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 lausafjástöðu 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 til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 16. október 2019 samanstendur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari. 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 46. gr. laga nr. 108/2007, 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 FME innan sjö 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 hluti af verðbréfalýsingunni og má finna í kafla 4:

- Útgáfulýsing BUS 56, dagsett 15. desember 2016
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 15. september 2017
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 24. nóvember 2017
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 25. maí 2017
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 4. október 2018
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 5. mars 2019
- Viðauki við útgáfulýsingu BUS 56, dagsettur 2. október 2019

Á meðan lýsingin er í gildi má nálgast hana, ásamt fyrrnefndum skjölum, á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda, <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>, auk þess sem fjárfestar geta nálgast lýsinguna á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu Landsbréfa.

3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hafði umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins og umsjón með töku viðbótarútgáfu BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð 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, ársuppgjöri 2018 og árshlutauppgjöri 2018 og 2019. Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík hafði umsjón með útboðum vegna viðbótarútgáfu dagsettri 7. september 2018, viðbótarútgáfu dagsettri 14. febrúar 2019 og vegna viðbótarútgáfu dagsettri 10. september 2019.

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 fagfjárfestasjóðsins Landsbréf-BÚS I sem er útgefandi skuldabréfanna BUS 56, sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem jafnframt er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda, hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Sjóðstjóri 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 og sér um að hafa eftirlit með mati rekstrarfélagsins á eignum útgefanda og annast greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Jafnframt eru reikningsskil Landsbréfa unnin af Landsbankanum skv. sérstökum útivistunarsamningi. Landsbankinn þiggur þóknun frá Landsbréfum vegna þeirra verkefna sem falla undir vörslusamning sem er í gildi milli þessara tveggja aðila.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið Landsbréfum til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir Landsbréf hf. Landsbankanum hf. þóknun.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hefur Landsbréf hf., f.h. útgefanda samið við Landsbankann um að gegna stöðu viðskiptavaka á eftirmarkaði með skuldabréfin. Landsbankinn þiggur þóknun frá útgefanda vegna þessa, en fyrir það greiðir Búseti samsvarandi þóknun til útgefanda.
- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda og eru tveir af fimm stjórnarmönnum Landsbréfa starfsmenn Landsbankans og einn varamaður.
- Lánssamningar dagsettir 22. desember 2016 og lánssamningur 14. nóvember 2017 við Búseta, sem eru m.a. undirliggjandi eign útgefanda voru upphaflega gerðir við Landsbankann. Kröfuhafaskipti

voru framkvæmd sama dag og lánsamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánsamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánsamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknunir voru greiddar á milli útgefanda og Landsbankans vegna þessa. Samskonar kröfuhafaskipti kunna að eiga sér aftur stað á milli útgefanda og Landsbankans og/eða annarra lánastofnana, þar sem útgefandi tekur við réttindum og skyldum Landsbankans og/eða annarra lánastofnana sem kröfuhafa skv. lánaskjölum við Búseta.

- Í tengslum við hverja viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 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 56 í september 2018, febrúar 2019 og vegna viðbótarútgáfu í september 2019 hefur Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útbodunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði 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 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://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf

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/library/Files/Stjornarhaettir/Reglur-Landsbrefa-um-hagsmunaarekstra-utdrattur-2018-04-09.pdf>

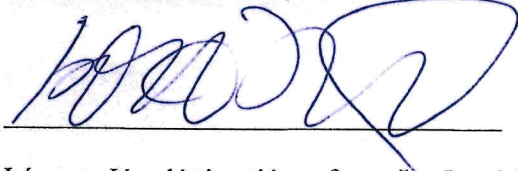
3.4 Yfirlýsingar

3.4.1 Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins

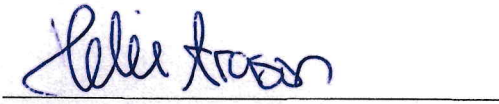
Stjórnarformaður stjórnar Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir, fyrir hönd fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 16. október 2019

Fyrir hönd Fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa- BÚS I.



Þórunn Jónsdóttir, stjórnarformaður Landsbréfa hf.



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

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,

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

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

„FME“ og “Fjármálaeftirlitið” til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

„hlutafélagalög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995 (með síðari breytingum),

“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 15. október 2019, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019,

„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 verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði“ til laga um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði nr. 128/2011,

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

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

„Nasdaq verðbréfamiðstöð“ til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

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

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

„útgefandalýsing“ til útgefandalýsingar dagsettrar 11. mars 2019 og uppfærslu hennar sem finna má í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 16. október 2019,

„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.

Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
FME	Fjármálaeftirlitið
gr.	grein
hf.	hlutafélag
hsf.	húsnæðissamvinnufélag
ISA	International Standards on Auditing
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala

mgr..	málsgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

4. Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu

ÚTGÁFULÝSING

RAFRAEN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda

- 1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

Heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.*

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. (rekstarfélag Landsbréf – BÚS I) er Helgi Þór Arason, kt. 160375-5079 en sjóðstjóri er Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889.

Stjórn Landsbréfa skipa:

Sigurbjörn Jón Gunnarsson, formaður, kt. 290859-2719, framkvæmdastjóri Lyfju, Helga Gunnarsdóttir, kt. 260469-5419, sérfræðingur í Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans, Jón Þór Grímsson, kt. 270475-4699, deildarstjóri í Lögfræðideild Landsbankans, Kristinn Ingi Lárusson, kt. 191273-5599, framkvæmdastjóri On-Waves, Sigríður Hrund Guðmundsdóttir, kt. 060665-3119, löggiltur fasteigna- og skipasali hjá Fasteignakaupum. Varamenn í stjórn eru Heiður Agnes Björnsdóttir, kt. 300462-2279, viðskiptafræðingur og Bergþór I. Björgvinsson, kt. 280574-4309, sérfræðingur í Hagdeild Landsbankans.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfeilingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

1.3 Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.

Útgefandi er fagfjárfestastjóður sbr. 60. grein laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Rekstrarfélag sjóðsins er Landsbréf hf. sem er fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 og hefur starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu samkvæmt lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.

Ingvar Karlsson, 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Klara H. Sigurðurdóttir, 041070-4129, klara.h.sigurdardottir@landsbref.is

2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauka „skilmálar flokks“.

Auðkenni	BUS 56
Útgefandi	Landsbréf – BÚS I
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en útgefandi er rekinn af Landsbréfum hf. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu.
ISIN nr.	IS0000028173
Skráning í kauphöll	Já, skuldabréfin verða skráð. Stefnt er að skráningu fyrir 31/3/2017.
Tegund skuldabréfs	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu	18.000.000.000 kr.
Fjárhæð útgáfu nú	3.200.000.000 kr.
Útgáfudagur	5. desember 2016
Lokagjalddagi	5. desember 2056
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fer fram 5. janúar 2017 en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út.

Upplýsingarnar sem skjal þetta helur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrrellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<i>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.</i>
Vextir	3,55% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	<i>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 438,49.</i>
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	5. desember 2016
Fyrsti gjalddagi vaxta	5. janúar 2016
Nafnverðseiningar	20.000.000 kr
Gjaldmiðill	ISK
Útreikningsaðili	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskýlda	<p><i>Þann 5. desember 2022 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 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.</i></p> <p><i>Ef skuldaskjal eða lánsamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi.</i></p>
Heimild	Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.
Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda	<p><i>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:</i></p> <p>a. 0%-100%: Skuldabréf útgefin af Búseta hsf. tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu</p> <p>b. 0%-100%: Lánsamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu</p>

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrrellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>c. 0%-100%Peningamarkaðsgæringar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum</p> <p>Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfestir svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá til sex vikna mest.</p> <p>Lántaki (Búseti hsf.) skal takast á hendur eftirtaldar skyldur á lánstíma:</p> <p><u>Tilgangur, breytingar á starfsemi, samruni eða skipting:</u> 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.</p> <p><u>Upplýsingagiöf:</u> Lántaki skal senda lánveitanda eftirfarandi á hverju ári:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>Lántaki skuldbindur sig jafnframt um að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, allar frekari upplýsingar um fjárhagsstöðu lántaka.</p>
--	--

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu, NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>Fjárhagsleg skilyrði: Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt láni þessu er að fullu greidd:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Eiginfjárlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma.b. Sjóðstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjárum - 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 c.-lið.
--	---

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfeilingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að fella lán samkvæmt samningi þessum 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 réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið uppi 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

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>sígar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.</p> <p>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.</p> <p><i>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 útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</i></p>
<p>Gjaldfelling vegna vanskila</p>	<p><i>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 í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</i></p> <p><i>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 OMX á Íslandi.</i></p> <p><i>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms</i></p>

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>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, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p> <p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfið í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
<p>Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar</p>	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt 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.</p> <p>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.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. b. Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. pari passu) og einhverjum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eiðdir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>skuldabréfaeiganda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.</p> <p>c. Útgefandi gerir breytingu á skuldaskjölum við Búseta hsf. eða veðtryggingum að baki skuldaskjölunum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæðis þessa.</p> <p>d. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi.</p> <p>e. Útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.</p> <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknunum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þarf að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við skuldaskjöl eða lánsamning gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknunum.</p>
<p>Skilmálabreyting</p>	<p>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.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>
<p>Breyting á reglum útgefanda</p>	<p>Reglum útgefanda verður ekki breytt nema að fengu samþykki 90% eigenda skuldabréfa miðað við fjárhæð.</p>
<p>Samþykki fyrir gjaldfellingu</p>	<p>Allar gjaldfellingarheimildir skuldabréfaflokksins sem taldar eru upp hér að</p>

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>ofan 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 OMX á Íslandi. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.</p>
Framsali	<p>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 OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.</p>
Stimpilgjald	<p>Nei</p>
Skuldabréfaeigendur	<p>Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokki og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.</p>
Ágreiningsmál	<p>Mál út af skuldabréfi þessu má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.</p>
Annað	<p>Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun verða nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. eða lánsamningum við Búseta hsf.</p> <p>Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en um er að ræða fagfjárfestastjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréfum hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum</p>

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

	<p>sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyrja. 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.</p>
Afskráning	<p>Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfa-skráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.</p>
Rekstrarfélag útgefanda	<p>Landsbréf hf. eru rekstrarfélag útgefanda. Landsbréf hafa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. 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.</p>

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfeilingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Skil á staðgreiðsluskatti eru á ábyrgð hvers eiganda skuldabréfsins nema nema annað leiði af lögum, sbr. einkum lög nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda og lög nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur.

- 2.5 Nasdaq verðbréfamistöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. [...] í banka/verðbréfafyrirtæki.

VS-reikningur; Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960.

687219

- 2.6 Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.

Engar

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

- 3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.

Ingvar Karlsson, 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is
Bragi Gunnarsson, 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

- 3.2 Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.

Davíð Arnar Einarsson kt.: 140280-4889 og Sturla Jónsson kt.: 160178-4269

- 3.3 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.

Landsbankinn hf., kt.: 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410 4000.
Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410 4000

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, ímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting send Verðbréfaskráningu.

4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

Staðfesting send Verðbréfaskráningu.

4.3 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Landsbréf hf. Samningur á ekki við.

4.4 *Óski Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

Á ekki við.

4.5 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. telur nauðsynleg.*

Á ekki við.

Staður



Dags:



F.h. útgefanda skv. umboði



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum hf.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Skilmálar flokks

Útgefandi	Landsbréf – BÚS I
Kennitala	651116-9960
Heimilisfang	Borgartúni 33, 105, Reykjavík
Skuldabréf/víxlar	
Auðkenni (Ticker)	BUS 56
ISIN númer	IS0000028173
CFI númer	
Skráð rafrænt	Já
Tegund afborgana	Jafnar greiðslur
Útgáfuland	Ísland
Gjaldmiðill	ISK
Dagsetning töku til viðskipta í Kauphöll	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Orderbook ID	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Undirflokkur	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Markaður	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Veltulisti	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Nafnverðseining í verðbréfaskráningu	20.000.000
Heildarheimild sbr útgáfulýsingu	18.000.000.000
Heildarútgáfa	3.200.000.000
Upphæð tekin til viðskipta nú	3.200.000.000
Útgáfudagur	Þriðjudagur, 20. desember 2016
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	5.12.2016
Fjöldi gjalldaga höfuðstóls í heildina	480
Fjöldi á ári	12
Lokagjalddagi höfuðstóls	Þriðjudagur, 5. desember 2056
Vaxtaþrósenta	3,55%
Vaxtaruna ef breytilegir vextir	N/A

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villtum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Álagsprósenta á vaxtarunu	N/A
Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	mánudagur, 5. desember 2016
Fyrsti vaxtagjalddagi	fimmtudagur, 5. janúar 2017
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	12
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	480
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	NVV
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	438,49
Dags. grunnvísitölugildis	5.12.2016
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	
Innkallanlegt	Já, fyrst 5.12.2022
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	Já
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	
Verðbréfamiðstöð	
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	Landsbankinn hf.
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Nei

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/eindir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal gripa til, eða láta hjá líða að gripa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á alleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA
- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ
VERÐBRÉFAMÍÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016.

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. (rekstrarfélag Landsbréf – BÚS I) er Helgi Þór Arason, kt. 160375-5079 en sjóðsstjóri er Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889.

Stjórn Landsbréfa skipa:

Stjórn Landsbréfa skipa Sigríður Hrólfsdóttir, formaður, kt. 160167-4169, sjálfstætt starfandi ráðgjafi, Helga Gunnarsdóttir, kt. 260469-5419, sérfræðingur í Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans, Jón Þór Grímsson, kt. 270475-4699, deildarstjóri í Lögfræðideild Landsbankans, Kristinn Ingi Lárusson, kt. 191273-5599, framkvæmdastjóri On-Waves og Þórunna Jónsdóttir, kt. 191268-3779, ráðgjafi á sviði breytingastjórnunar og stjórnarháttá. Varamenn í stjórn eru Heiður Agnes Björnsdóttir, kt. 300462-23279, viðskiptafræðingur og Guðjón Valgeir Ragnarsson, kt. 3003645279, forstöðumaður hjá Landsbankanum.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „ Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2 sem nefnist „Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauki „skilmálar flokks“:

Í kafla 2.2 undir lið sem nefnist „Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda“. Þar segir:

„Ef skuldaskjal eða lánessamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi.“

Við þetta bætist „að útgefandi greiðir skuldabréfaeigendum jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum“.

Í kafla 2.2 undir lið sem nefnist „Fyrsti gjalddagi vaxta“ stendur ranglega 5. janúar 2016 í stað 5. janúar 2017. Það leiðréttist hér með.

Samanber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda“ hefur útgefandi við lánveitingu, lánessamnings upphaflega að fjárhæð 3.140.000.000 ISK, þann 22. desember 2016 tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 88 íbúðareignum:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Pverholt 23, Reykjavík	201-1352, 235-2448, 235-2449, 235-2450, 235-2452, 235-2453, 235-2454, 235-2455, 235-2456, 235-2457, 235-2458, 235-2459, 235-2460, 235-2461, 235-2462, 235-2463, 235-2464, 235-2465, 235-2466, 235-2467, 235-2468
Einholti 10, Reykjavík	235-2760, 235-2761, 235-2762, 235-2763, 235-2764, 235-2765, 235-2766, 235-2767, 235-2768, 235-2769, 235-2770, 235-2772, 235-2773, 235-2774, 235-2775, 235-2776, 235-2777, 235-2778, 235-2779, 235-2780, 235-2781
Einholti 12, Reykjavík	235-2483, 235-2484, 235-2485, 235-2486, 235-2487, 235-2489, 235-2490, 235-2491, 235-2492, 235-2493, 235-2494, 235-2495, 235-2496, 235-2497, 235-2498
Laugarnesvegur 56, Reykjavík	235-5850, 201-6915, 235-5851, 235-5852
Ísleifsgata 20, Reykjavík	232-8801
Ísleifsgata 22, Reykjavík	235-6670
Ísleifsgata 24, Reykjavík	235-6672

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannaþleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Ísleifsgata 26, Reykjavík	235-6674
Ísleifsgata 28, Reykjavík	232-8802
Ísleifsgata 30, Reykjavík	235-5726
Ísleifsgata 32, Reykjavík	235-5727
Ísleifsgata 34, Reykjavík	235-5728
Ísleifsgata 36, Reykjavík	235-5729
Austurkór 88, Kópavogi	232-5995, 232-5996, 232-5997, 232-5998, 232-5999, 232-6000
Austurkór 90, Kópavogi	232-6001, 232-6002, 232-6003, 232-6004, 232-6005, 232-6006
Austurkór 92, Kópavogi	232-6007, 232-6008, 232-6009, 232-6010, 232-6011, 232-6012

Í skilmálum flokksins á bls. 14 í útgáfulýsingu undir lið sem nefnist „Fyrsti gjalddagi höfuðstóls“ stendur 5. desember 2016, í stað 5. janúar 2017. Það leiðréttist hér með.

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is
Bragi Gunnarsson, kt. 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000
Kristján Guðmundsson, kristjan.guðmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu


Reykjavík, 15. sept. 2017

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason
Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson
Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannaþleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum viltum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA
- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ
VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016.

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2, nánar tiltekið undir d)-lið kafla sem nefnist „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar“. Kaflinn fjallar um atvik sem leitt geta til gjaldfellingarheimildar skuldabréfaeigenda. Ákvæðið hljóðar svo:

„Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi.“

Lögð er til breyting á þessu tímamarki þessa ákvæðis:

Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX á Íslandi innan fimmtán mánaða frá útgáfudegi.

Samanber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda*“ hefur útgefandi samkvæmt lánsamningi upphaflega að fjárhæð 2.351.121.458 ISK, þann 14. nóvember 2017 tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 55 íbúðareignum:

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Veðandlag	Fasteignar-/ skráningarnúmer
Einholt 8	235-3797, 235-3798, 235-3799, 235-3801, 235-3802, 235-3803, 235-3804, 235-3806, 235-3807,
	235-3808, 235-3809, 235-3810, 235-3811, 235-3812, 235-3813, 235-3814, 235-3815, 235-3816
Þverholt 19	235-3756, 235-3757, 235-3758, 235-3759, 235-3760, 235-3761, 235-3762, 235-3763, 235-3764,
	235-3765, 235-3766, 235-3767, 235-3768
Þverholt 21	235-3772, 235-3773, 235-3774, 235-3775, 235-3776, 235-3778, 235-3779, 235-3780, 235-3781,
	235-3782, 235-3783, 235-3784, 235-3785, 235-3786, 235-3787, 235-3788, 235-3789, 235-3790,
	235-3791, 235-3792, 235-3793, 235-3794, 235-3795, 235-3796

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-400, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofunnar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.guðmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 24.11 2017

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA
- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ
VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016 OG
VIÐAUKA VIÐ HANA DAGS. 15. SEPTEMBER 2017 OG
24 NÓVEMBER 2017.

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

2. Breytingar á kafla 1.2 útgáfunnar „Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda“

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. (rekstrarfélagi Landsbréf - BÚS I) er Helgi Þór Arason, kt. 160375-5079, en sjóðstjóri er Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889.

Stjórn Landsbréfa skipa nú:

Þórunna Jónsdóttir, kt. 191268-3779, stjórnendaráðgjafi og lektor við Háskólann í Reykjavík, Guðjón Valgeir Ragnarsson, kt. 300364-5279, forstöðumaður hjá Landsbankanum hf., Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir, kt. 020976-3149, viðskiptastjóri hjá Landsbankanum hf., Haraldur Flosi Tryggvason hdl., kt. 291166-4079, meðeigandi á lögmannsstofunni LMB Mandat, og Magnús Magnússon, kt. 160965-4799, viðskiptafræðingur. Varamenn í stjórn Landsbréfa eru Einar Kristján Jónsson, kt. 231173-4719, og Erna Eiríksdóttir, kt. 110963-2039,

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

3. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „ Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2 , nánar tiltekið undir d)-lið kafla sem nefnist „Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda“. Kaflinn fjallar um heimild útgefanda til að greiða upp skuldabréfið fyrir lokagjalddaga.

Eftirfarandi málsgrein breytist:

Þann 5. desember 2022 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 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Skal hún nú hljóða svo:

Þann 5. desember 2025 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 2031 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.guðmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 25/5 2018

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA
- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ
VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016 OG
VIÐAUKA VIÐ HANA DAGS. 15. SEPTEMBER 2017, 24.
NÓVEMBER 2017 OG 25. MAÍ 2018.

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Samanber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda“ hefur útgefandi við lánveitingu, með lánsamningi upphaflega að fjárhæð 2.687.694.691 ISK, þann 1. október 2018 tekið 3. veðrétt með uppfærslurétti í 71 fasteign. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar eru eftirfarandi:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Þverholt 15, Reykjavík 22 íbúðir (enn skráðar á einu fastanúmeri)	235-6525
Þverholt 17, Reykjavík 27 íbúðir	235-6551, 235-6554, 235-6555, 235-6556, 235-6557, 235-6558, 235-6559, 235-6560, 235-6561, 235-6563, 235-6564, 235-6565, 235-6566, 235-6567, 235-6568, 235-6569, 235-6570, 235-6571, 235-6572, 235-6573, 235-6574, 235-6575, 235-6576, 235-6577, 235-6578, 235-6579, 235-6580
Einholti 6, Reykjavík 20 íbúðir	235-6583, 235-6584, 235-6585, 235-6594, 235-6595, 235-6596, 235-6597, 235-6598, 235-6599, 235-6600, 235-6601, 235-6602, 235-6603, 235-6604,

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

235-6605, 235-6606, 235-6607, 235-6608, 235-6609, 235-6610.

Laugavegur 135, Reykjavík
2 íbúðir

200-9742, 200-9743

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofunnar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 4. október 2018

F.h. útgefanda,



Helgi Þ. Arason
Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson
Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímamannaþeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA

- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ

VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER

ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016 OG

VIÐAUKA VIÐ HANA DAGS. 15. SEPTEMBER 2017, 24.

NÓVEMBER 2017, 25. MAÍ 2018 OG 4. OKTÓBER

2018

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Samanber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda*“ hefur útgefandi við lánveitingu, lánsamnings upphaflega að fjárhæð 3.869.006.987 ISK, þann 5. mars 2019 tekið 2. eða eftir atvikum 3. veðrétt með uppfærslurétti í 160 fasteignum. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar eru eftirfarandi:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Ísleifsgata 2-10 5 eignir	232-8815, 236-4104, 236-4105, 236-4106, 236-4107
Berjavellir 4 26 eignir	226-3352, 226-3353, 226-3354, 226-3355, 226-3356, 226-3357, 226-3358, 226-3359, 226-3360, 226-3361, 226-3362, 226-3363, 226-3364, 226-3365, 226-3366, 226-3367, 226-3368, 226-3369, 226-3370, 226-3371, 226-3372, 226-3373, 226-3374, 226-3375, 226-3376, 226-3377
Blikaás 19 6 eignir	224-7692, 224-7693, 224-7694, 224-7695, 224-7696, 224-7697

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Blikaás 21 6 eignir	224-7698, 224-7699, 224-7700, 224-7701, 224-7702, 224-7703
Gvendargeisli 17 4 eignir	226-3087, 226-3088, 226-3089, 226-3090
Kirkjustétt 11 5 eignir	225-2522, 225-2530, 225-2531, 225-2539, 225-2540
Kirkjustétt 13 6 eignir	225-2523, 225-2524, 225-2532, 225-2533, 225, 2541, 225-2542
Kirkjustétt 7 6 eignir	225-2517, 225-2518, 225-2525, 225-2526, 225-2534, 225-2535
Kirkjustétt 7A 3 eignir	225-2519, 225-2527, 225-2536
Kirkjustétt 9 6 eignir	225-2520, 225-2521, 225-2528, 225-2529, 225-2537, 225-2538
Klapparstígur 20 9 eignir	224-7429, 225-3632, 225-3633, 225-3634, 225-3635, 225-3636, 225-3637, 225-3638, 225-3639
Kristnibraut 61 9 eignir	226-1301, 226-1302, 226-1303, 226-1307, 226-1309, 226-1310, 226-1314, 226-1315, 226-1316
Kristnibraut 63 9 eignir	226-1304, 226-1305, 226-1306, 226-1311, 226-1312, 226-1313, 226-1317, 226-1318, 226-1319
Kristnibraut 65 9 eignir	225-6756, 225-6757, 225-6758, 225-6762, 225-6763, 225-6764, 225-6768 225-6769, 225-6770
Kristnibraut 67 10 eignir	225-6759, 225-6760, 225-6761, 225-6765, 225-6766, 225-6767, 225-6771, 225-6772, 225-6773, 234-8530
Laugavegur 135 4 eignir	200-9744, 200-9745, 200-9746, 200-9747
Laugavegur 137 6 eignir	200-9750, 200-9751, 200-9752, 200-9753, 200-9754, 200-9755
Prastarás 10 4 eignir	225-0956, 225-0957, 225-0958, 225-0959
Prastarás 12 4 eignir	225-0964, 225-0965, 225-0966, 225-0967
Þverholt 13 13 eignir	226-0130, 226-0131, 226-0132, 226-0133, 226-0134, 226-0135, 226-0136, 226-0137, 226-0138, 226-0139, 226-0140, 226-0141, 226-0142
Þverholt 15 10 eignir	226-0147, 226-0148, 226-0149, 226-0150, 226-0151, 226-0152, 226-0153, 226-0154, 226-0155, 226-0156

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

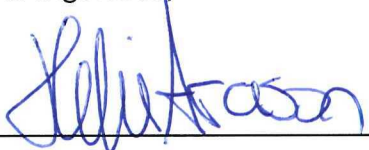
Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 5/3 2019

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum hf.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA
- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ
VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016 OG
VIÐAUKA VIÐ HANA DAGS. 15. SEPTEMBER 2017, 24.
NÓVEMBER 2017, 25. MAÍ 2018, 4. OKTÓBER 2018
OG 5. MARS 2019

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem BUS 56 með ISIN kóðann IS0000028713 (hér eftir „skuldabréf“). Útgefandi skuldabréfanna er Landsbréf – BÚS I, kt.: 651116-9960, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“).

2. Breytingar á kafla 1.2 útgáfunnar „Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda“

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf. (rekstrarfélagi Landsbréf - BÚS I) er Helgi Þór Arason, kt. 160375-5079, en sjóðstjóri er Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889.

Stjórn Landsbréfa skipa nú:

Þórunn Jónsdóttir, kt. 191268-3779, stjórnendaráðgjafi og lektor við Háskólann í Reykjavík, Erna Eiríksdóttir, kt. 110963-2039, Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir, kt. 020976-3149, viðskiptastjóri hjá Landsbankanum hf., Haraldur Flosi Tryggvason, kt. 291166-4079, hdl., og Magnús Magnússon, kt. 160965-4799, viðskiptafræðingur. Varamenn í stjórn Landsbréfa eru Drífa K. Sigurðardóttir, kt. 130178-3169, og Guðjón V. Ragnarsson, kt. 300364-5279,

3. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Samaber reglur útgefanda og lið 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, sem nefnist „*Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda*“ hefur útgefandi við lánveitingu, lánsammans upphaflega að fjárhæð kr. 1.934.858.138, þann 1. október

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

2019 tekið 2. eða í einhverjum tilvikum 3. veðrétt með uppfærslurétti í 116 fasteignum. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar eru eftirfarandi:

Veðandlag	Fasteignar-/skráningarnúmer
Skólavörðustigur 20 6 eignir	200-5863, 200-5865, 200-5866, 200-5867, 200-5868, 200-5869,
Laugavegur 146 3 eignir	201-0467, 201-0471, 201-0473,
Garðhús 8 1 eign	204-0621
Arnarsmári 4-6 6 eignir	205-8432, 205-8434, 205-8439, 205-8440, 205-8445, 205-8446,
Trönuhjalli 17 1 eign	206-5689
Birkihlíð 2A-2B 6 eignir	207-3595, 207-3596, 207-3598, 207-3599, 207-3602, 207-3603,
Dvergholt 3 1 eign	207-4234
Skólatún 6 1 eign	208-1747
Miðholt 9 1 eign	208-4127
Miðholt 13 3 eignir	208-4145, 208-4146, 208-4150
Krókamýri 78 7 eignir	222-0147, 222-0148, 222-0149, 222-0150, 222-0152, 222-0153, 222-0154
Breiðavík 7-9 14 eignir	222-4121, 222-4122, 222-4123, 222-4124, 222-4125, 222-4126, 222-4127, 222-4128, 222-4130, 222-4131, 222-4132, 222-4133, 222-4134, 222-4135
Breiðavík 31-33 8 eignir	223-1466, 223-1467, 223-1468, 223-1469, 223-1470, 223-1471, 223-1472, 223-1473
Bollatangi 10-20 6 eignir	223-7345, 223-7346, 223-7348, 223-7350, 223-7352, 223-7398
Gautavík 29-31 7 eignir	223-7955, 223-7956, 223-7957, 223-7958, 223-7959, 223-7960, 223-7961
Holtabyggð 2-6 11 eignir	223-9097, 223-9098, 223-9100, 223-9101, 223-9102, 223-9103, 223-9104, 223-9573, 223-9574, 223-9575, 223-9576
Hamravík 30-36 15 eignir	224-4962, 224-4963, 224-4966, 224-4971, 224-4972, 224-4973, 224-4974, 224-4978, 224-4979, 224-4980, 224-4981, 224-4985, 224-4986, 224-4987, 224-4988
Gvendargeisli 17 16 eignir	226-3071, 226-3072, 226-3073, 226-3074, 226-3075, 226-3076, 226-3077, 226-3078, 226-3079, 226-3080, 226-3081, 226-3082, 226-3083, 226-3084, 226-3085, 226-3086
Bjallavað 7-11 3 eignir	229-0410, 229-0415, 229-0423

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/lröngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast viðauka við útgáfulýsingu

Ingvar Karlsson, kt. 010872-5889, ingvar.karlsson@landsbref.is

Bragi Gunnarsson, kt. 010164-4009, bragi.gunnarsson@landsbref.is

3.2 Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast viðauka við útgáfulýsingu.

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.gudmundsson@landsbankinn.is, 410-4000

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 2/10 2019

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímannleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

5. Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda

Í neðangreindri töflu má sjá sundurliðun veðsettra fasteigna brotið niður á fastanúmer m.v. október 2019, sem fengnar voru m.a. úr fasteignaskrá, Þjóðskrá Íslands, en upplýsingarnar voru sóttar á vefsíðu www.skra.is/.

	Fastanúmer	Byggj.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfert virði 31.12.2017	Bókfert virði 31.12.2018
Pverholt 23	201-1352	2016	173,2	88.450.000	9.990.000	88.600.000	66.650.000	88.321.183	92.297.575
Pverholt 23	235-2448	2016	68,7	48.250.000	5.410.000	48.900.000	30.300.000	47.322.708	50.348.875
Pverholt 23	235-2449	2016	113,7	66.700.000	7.580.000	67.200.000	46.700.000	66.731.560	69.601.450
Pverholt 23	235-2450	2016	121,7	69.950.000	7.960.000	70.350.000	49.250.000	70.166.273	72.992.825
Pverholt 23	235-2452	2016	73,8	49.650.000	5.580.000	50.700.000	31.750.000	48.794.728	51.809.775
Pverholt 23	235-2453	2016	73,4	49.200.000	5.530.000	50.350.000	31.100.000	48.304.054	51.340.200
Pverholt 23	235-2454	2016	84,5	53.450.000	6.030.000	54.650.000	36.050.000	52.774.633	55.775.075
Pverholt 23	235-2455	2016	123,7	68.600.000	7.810.000	69.900.000	49.750.000	68.694.253	71.584.100
Pverholt 23	235-2456	2016	131	71.300.000	8.130.000	72.650.000	51.950.000	71.474.735	74.401.550
Pverholt 23	235-2457	2016	69,3	47.700.000	5.350.000	48.750.000	30.500.000	46.777.515	49.774.950
Pverholt 23	235-2458	2016	74	49.700.000	5.590.000	50.750.000	31.900.000	48.849.247	51.861.950
Pverholt 23	235-2459	2016	74,6	49.500.000	5.570.000	50.700.000	31.550.000	48.685.689	51.653.250
Pverholt 23	235-2460	2016	84,5	53.450.000	6.030.000	54.650.000	36.050.000	52.774.633	55.775.075
Pverholt 23	235-2461	2016	123,7	68.600.000	7.810.000	69.900.000	49.750.000	68.694.253	71.584.100
Pverholt 23	235-2462	2016	131,7	71.450.000	8.150.000	72.800.000	52.200.000	71.638.293	74.558.075
Pverholt 23	235-2463	2016	70	48.900.000	5.380.000	49.650.000	30.850.000	47.867.900	51.027.150
Pverholt 23	235-2464	2016	74,6	50.900.000	5.610.000	51.650.000	32.200.000	49.994.151	53.114.150
Pverholt 23	235-2465	2016	73,6	50.250.000	5.540.000	51.100.000	31.350.000	49.285.401	52.435.875
Pverholt 23	235-2466	2016	84,5	54.550.000	6.030.000	55.400.000	35.950.000	53.810.498	56.922.925
Pverholt 23	235-2467	2016	125	70.350.000	7.850.000	71.200.000	50.450.000	70.329.831	73.410.225
Pverholt 23	235-2468	2016	130,3	72.600.000	8.110.000	73.500.000	51.800.000	72.674.158	75.758.100
Samtals			2.080	1.253.500.000	141.040.000	1.273.350.000	858.050.000	1.243.965.696	1.308.027.250

	Fastanúmer	Byggj.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfert virði 31.12.2017	Bókfert virði 31.12.2018
Einholt 10	235-2760	2016	84	54.400.000	6.140.000	55.100.000	36.400.000	53.810.498	56.766.400
Einholt 10	235-2761	2016	229,6	111.950.000	12.100.000	108.800.000	87.300.000	112.309.652	116.819.825
Einholt 10	235-2762	2016	112,4	66.650.000	7.580.000	67.000.000	47.250.000	66.731.560	69.549.275
Einholt 10	235-2763	2016	116,8	67.150.000	7.640.000	68.100.000	47.950.000	67.167.714	70.071.025
Einholt 10	235-2764	2016	124,9	68.700.000	7.830.000	70.100.000	50.250.000	68.748.773	71.688.450
Einholt 10	235-2765	2016	84,8	53.650.000	6.050.000	54.850.000	36.650.000	52.992.710	55.983.775
Einholt 10	235-2766	2016	128,8	70.100.000	7.990.000	71.550.000	51.600.000	70.220.792	73.149.350
Einholt 10	235-2767	2016	125,9	68.950.000	7.850.000	70.350.000	50.850.000	69.021.369	71.949.325
Einholt 10	235-2768	2016	85,9	53.950.000	6.090.000	55.150.000	36.900.000	53.265.306	56.296.825
Einholt 10	235-2769	2016	75	49.650.000	5.580.000	50.800.000	32.350.000	48.794.728	51.809.775
Einholt 10	235-2770	2016	74,1	49.750.000	5.590.000	50.800.000	32.800.000	48.903.766	51.914.125
Einholt 10	235-2772	2016	130	71.450.000	8.020.000	71.800.000	51.800.000	71.529.254	74.558.075
Einholt 10	235-2773	2016	125,9	69.950.000	7.850.000	70.350.000	50.850.000	70.002.715	72.992.825
Einholt 10	235-2774	2016	85,2	54.550.000	6.070.000	54.950.000	36.850.000	53.810.498	56.922.925
Einholt 10	235-2775	2016	74,3	50.150.000	5.560.000	50.600.000	32.400.000	49.285.401	52.331.525
Einholt 10	235-2776	2016	75	50.750.000	5.620.000	51.050.000	33.150.000	49.830.593	52.957.625
Einholt 10	235-2777	2016	70,1	48.650.000	5.380.000	49.000.000	31.750.000	47.704.343	50.766.275
Einholt 10	235-2778	2016	77,2	56.050.000	6.090.000	54.900.000	35.850.000	55.337.037	58.488.175
Einholt 10	235-2779	2016	100,2	64.250.000	7.030.000	63.400.000	42.650.000	63.951.079	67.044.875
Einholt 10	235-2780	2016	69,2	50.650.000	5.490.000	50.350.000	31.750.000	49.667.036	52.853.275
Einholt 10	235-2781	2016	144,2	86.450.000	9.330.000	83.200.000	61.800.000	87.230.798	90.210.575
Samtals			2193,5	1.317.800.000	146.880.000	1.322.200.000	919.150.000	1.310.315.622	1.375.124.300

	Fastanúmer	Byggj.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfert virði 31.12.2017	Bókfert virði 31.12.2018
Einholt 12	235-2483	2016	87,9	58.000.000	6.480.000	57.850.000	38.750.000	57.735.884	60.523.000
Einholt 12	235-2484	2016	156,6	85.700.000	9.370.000	83.900.000	63.350.000	86.358.490	89.427.950
Einholt 12	235-2485	2016	108,3	63.850.000	7.240.000	64.550.000	46.300.000	63.678.482	66.627.475
Einholt 12	235-2486	2016	91	56.550.000	6.390.000	57.650.000	40.250.000	56.045.788	59.009.925
Einholt 12	235-2487	2016	127,2	69.300.000	7.900.000	70.700.000	52.200.000	69.403.004	72.314.550
Einholt 12	235-2489	2016	120,8	66.900.000	7.610.000	68.250.000	50.100.000	66.840.599	69.810.150
Einholt 12	235-2490	2016	89,2	55.450.000	6.270.000	56.700.000	39.900.000	54.900.883	57.862.075
Einholt 12	235-2491	2016	112	63.950.000	7.270.000	65.250.000	46.200.000	63.787.521	66.731.825
Einholt 12	235-2492	2016	127,1	69.300.000	7.890.000	70.700.000	52.100.000	69.348.484	72.314.550
Einholt 12	235-2493	2016	84,7	53.750.000	6.070.000	54.900.000	37.850.000	53.101.748	56.088.125
Einholt 12	235-2494	2016	120,3	68.150.000	7.600.000	69.100.000	48.350.000	67.985.503	71.114.525
Einholt 12	235-2495	2016	89,9	57.150.000	6.330.000	57.900.000	40.300.000	56.481.942	59.636.025
Einholt 12	235-2496	2016	103,5	62.600.000	6.960.000	63.400.000	43.850.000	62.206.463	65.323.100
Einholt 12	235-2497	2016	117,4	67.100.000	7.480.000	68.050.000	48.800.000	66.895.118	70.018.850
Einholt 12	235-2498	2016	73,2	50.550.000	5.570.000	51.300.000	33.800.000	49.667.036	52.748.925
Samtals			1609,1	948.300.000	106.430.000	960.200.000	682.100.000	944.436.944	989.551.050

	Fastanúmer	Byggj.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfert virði 31.12.2017	Bókfert virði 31.12.2018
Laugarnesvegur 56	201-6915	2015	151,9	75.200.000	8.560.000	70.250.000	63.450.000	77.635.410	78.471.200
Laugarnesvegur 56	235-5850	2015	75	46.050.000	5.410.000	43.900.000	33.050.000	47.431.746	48.053.175
Laugarnesvegur 56	235-5851	2015	91,4	50.950.000	5.840.000	50.750.000	38.300.000	52.229.440	53.166.325
Laugarnesvegur 56	235-5852	2015	114,2	62.650.000	7.220.000	61.850.000	49.950.000	64.605.310	65.375.275
Samtals			432,5	234.850.000	27.030.000	226.750.000	184.750.000	241.901.906	245.065.975

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.2018
Ísleifsgata 20	232-8801	2016	175,9	71.850.000	9.460.000	76.650.000	63.590.000	70.493.389	74.975.475
Ísleifsgata 22	235-6670	2016	175,9	71.850.000	9.460.000	76.650.000	63.930.000	70.493.389	74.975.475
Ísleifsgata 24	235-6672	2016	175,9	71.850.000	9.460.000	76.650.000	63.930.000	70.493.389	74.975.475
Ísleifsgata 26	235-6674	2016	175,9	71.850.000	9.460.000	76.650.000	63.590.000	70.493.389	74.975.475
Ísleifsgata 28	232-8802	2016	147,4	68.000.000	8.480.000	72.650.000	55.600.000	66.458.964	70.958.000
Ísleifsgata 30	235-5726	2016	145,8	67.050.000	7.920.000	71.750.000	55.500.000	65.532.137	69.966.675
Ísleifsgata 32	235-5727	2016	145,8	67.050.000	7.920.000	71.750.000	55.500.000	65.532.137	69.966.675
Ísleifsgata 34	235-5728	2016	145,8	67.050.000	7.920.000	71.750.000	55.500.000	65.532.137	69.966.675
Ísleifsgata 36	235-5729	2016	145,8	67.550.000	8.400.000	72.150.000	55.550.000	65.968.291	70.488.425
Samtals			1434,2	624.100.000	78.480.000	666.650.000	532.690.000	610.997.220	651.248.350

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.2018
Austurkór 88	232-5995	2013	89,6	36.650.000	3.460.000	39.350.000	31.000.000	37.236.647	38.244.275
Austurkór 88	232-5996	2013	89,6	36.650.000	3.460.000	39.350.000	31.000.000	37.236.647	38.244.275
Austurkór 88	232-5997	2013	115,2	43.900.000	4.140.000	46.450.000	39.350.000	44.760.303	45.809.650
Austurkór 88	232-5998	2013	115,2	43.900.000	4.140.000	46.450.000	39.350.000	44.760.303	45.809.650
Austurkór 88	232-5999	2013	137,7	49.850.000	4.720.000	53.350.000	46.050.000	50.811.940	52.018.475
Austurkór 88	232-6000	2013	137,8	49.850.000	4.730.000	53.350.000	46.050.000	50.811.940	52.018.475
Austurkór 90	232-6001	2013	89,6	36.650.000	3.460.000	39.350.000	30.900.000	37.236.647	38.244.275
Austurkór 90	232-6002	2013	89,6	36.650.000	3.460.000	39.350.000	30.900.000	37.236.647	38.244.275
Austurkór 90	232-6003	2013	115,2	43.900.000	4.140.000	46.450.000	39.100.000	44.760.303	45.809.650
Austurkór 90	232-6004	2013	115,2	43.900.000	4.140.000	46.450.000	39.450.000	44.760.303	45.809.650
Austurkór 90	232-6005	2013	137,7	49.850.000	4.720.000	53.350.000	46.700.000	50.811.940	52.018.475
Austurkór 90	232-6006	2013	137,8	49.850.000	4.730.000	53.350.000	46.700.000	50.811.940	52.018.475
Austurkór 92	232-6007	2014	89,6	36.950.000	3.460.000	39.500.000	31.200.000	37.563.762	38.557.325
Austurkór 92	232-6008	2014	89,6	36.950.000	3.460.000	39.500.000	31.200.000	37.563.762	38.557.325
Austurkór 92	232-6009	2014	115,2	44.200.000	4.140.000	46.650.000	39.450.000	45.087.419	46.122.700
Austurkór 92	232-6010	2014	115,2	44.200.000	4.140.000	46.650.000	39.450.000	45.087.419	46.122.700
Austurkór 92	232-6011	2014	137,7	50.250.000	4.720.000	53.550.000	47.100.000	51.193.574	52.435.875
Austurkór 92	232-6012	2014	137,8	50.250.000	4.730.000	53.550.000	47.150.000	51.248.094	52.435.875
Samtals			2055,3	784.400.000	73.950.000	836.000.000	701.750.000	798.979.589	818.521.400

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.18
<i>Samtals veðsetning vegna lánsannings dags. 22. desember 2016</i>	<i>9.804</i>	<i>5.162.950.000</i>	<i>573.810.000</i>	<i>5.285.150.000</i>	<i>3.878.490.000</i>	<i>5.150.596.978</i>	<i>5.387.538.325</i>

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.2018
Einholt 8	235-3797	2016	98,6	61.600.000	6.890.000	61.250.000	43.900.000	56.350.000	64.279.600
Einholt 8	235-3798	2016	114,4	68.000.000	7.630.000	67.550.000	49.700.000	62.500.000	70.958.000
Einholt 8	235-3799	2016	164,7	85.400.000	9.370.000	85.000.000	67.500.000	78.850.000	89.114.900
Einholt 8	235-3801	2016	98,7	60.300.000	6.830.000	61.100.000	43.700.000	55.050.000	62.923.050
Einholt 8	235-3802	2016	121,4	67.450.000	7.680.000	68.800.000	51.250.000	61.850.000	70.384.075
Einholt 8	235-3803	2016	164	85.250.000	9.350.000	84.850.000	67.650.000	78.700.000	88.958.375
Einholt 8	235-3804	2016	107,6	62.450.000	7.090.000	63.700.000	46.450.000	57.050.000	65.166.575
Einholt 8	235-3806	2016	107,5	62.300.000	7.070.000	63.550.000	46.100.000	56.900.000	65.010.050
Einholt 8	235-3807	2016	120,5	67.200.000	7.650.000	68.600.000	51.000.000	61.650.000	70.123.200
Einholt 8	235-3808	2016	162	86.050.000	9.300.000	84.400.000	66.750.000	79.400.000	89.793.175
Einholt 8	235-3809	2016	106,7	63.150.000	7.060.000	63.500.000	46.300.000	57.600.000	65.897.025
Einholt 8	235-3810	2016	70,4	48.350.000	5.340.000	48.800.000	33.250.000	43.400.000	50.453.225
Einholt 8	235-3811	2016	105,9	62.800.000	7.020.000	63.150.000	45.550.000	57.300.000	65.531.800
Einholt 8	235-3812	2016	122,1	68.600.000	7.690.000	68.950.000	51.400.000	62.850.000	71.584.100
Einholt 8	235-3813	2016	107,6	68.700.000	7.530.000	67.350.000	49.900.000	62.950.000	71.688.450
Einholt 8	235-3814	2016	100,4	67.100.000	7.340.000	65.450.000	47.700.000	61.450.000	70.018.850
Einholt 8	235-3815	2016	74,1	54.650.000	5.930.000	53.650.000	36.350.000	49.400.000	57.027.275
Einholt 8	235-3816	2016	84,1	57.300.000	6.240.000	56.700.000	39.150.000	51.900.000	59.792.550
Samtals			2030,7	1.196.650.000	133.010.000	1.196.350.000	883.600.000	1.095.150.000	1.248.704.275

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.2018
Pverholt 19	235-3756	2016	76,9	50.300.000	5.810.000	51.350.000	35.350.000	45.400.000	52.488.050
Pverholt 19	235-3757	2016	168,7	90.050.000	10.050.000	88.300.000	69.400.000	83.100.000	93.967.175
Pverholt 19	235-3758	2016	80,3	52.750.000	6.020.000	53.250.000	36.550.000	47.750.000	55.044.625
Pverholt 19	235-3759	2016	111,3	66.000.000	7.430.000	65.900.000	47.550.000	60.400.000	68.871.000
Pverholt 19	235-3760	2016	83,3	52.850.000	6.120.000	54.050.000	37.550.000	47.800.000	55.148.975
Pverholt 19	235-3761	2016	110,2	64.750.000	7.390.000	65.550.000	47.500.000	59.150.000	67.566.625
Pverholt 19	235-3762	2016	132,5	72.350.000	8.290.000	73.050.000	55.600.000	66.450.000	75.497.225
Pverholt 19	235-3763	2016	81,8	53.250.000	6.070.000	53.650.000	37.000.000	48.100.000	55.566.375
Pverholt 19	235-3764	2016	109,9	65.650.000	7.380.000	65.500.000	47.150.000	59.900.000	68.505.775
Pverholt 19	235-3765	2016	130,1	72.850.000	8.220.000	72.500.000	54.850.000	66.800.000	76.018.975
Pverholt 19	235-3766	2016	111,1	75.000.000	8.110.000	71.900.000	50.650.000	67.500.000	78.262.500
Pverholt 19	235-3767	2016	103,5	68.000.000	7.640.000	66.400.000	47.600.000	62.300.000	70.958.000
Pverholt 19	235-3768	2016	108,3	69.050.000	7.770.000	67.700.000	49.700.000	63.250.000	72.053.675
Samtals			1407,9	852.850.000	96.300.000	849.100.000	616.450.000	777.900.000	889.948.975

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.2018
Pverholt 21	235-3772	2016	54,9	39.800.000	4.630.000	41.150.000	24.900.000	37.000.000	41.531.300
Pverholt 21	235-3773	2016	69,7	48.100.000	5.400.000	48.900.000	30.100.000	43.300.000	50.192.350
Pverholt 21	235-3774	2016	111,6	65.750.000	7.470.000	66.300.000	45.900.000	60.300.000	68.610.125
Pverholt 21	235-3775	2016	112,2	67.100.000	7.630.000	67.350.000	46.250.000	61.650.000	70.018.850
Pverholt 21	235-3776	2016	70	47.550.000	5.340.000	48.700.000	30.350.000	42.750.000	49.618.425
Pverholt 21	235-3778	2016	94,6	57.550.000	6.520.000	58.800.000	39.150.000	52.350.000	60.053.425
Pverholt 21	235-3779	2016	83	53.050.000	5.990.000	54.250.000	35.250.000	48.050.000	55.357.675
Pverholt 21	235-3780	2016	135	72.050.000	8.210.000	73.500.000	52.800.000	66.250.000	75.184.175
Pverholt 21	235-3781	2016	109	62.900.000	7.140.000	64.200.000	44.350.000	57.450.000	65.636.150
Pverholt 21	235-3782	2016	69,5	47.400.000	5.320.000	48.600.000	30.250.000	42.600.000	49.461.900
Pverholt 21	235-3783	2016	95,9	57.900.000	6.550.000	59.150.000	39.700.000	52.650.000	60.418.650
Pverholt 21	235-3784	2016	96,4	58.000.000	6.570.000	59.250.000	39.650.000	52.800.000	60.523.000
Pverholt 21	235-3785	2016	85,6	53.750.000	6.070.000	54.950.000	36.250.000	48.700.000	56.088.125
Pverholt 21	235-3786	2016	132,8	71.500.000	8.160.000	73.000.000	51.800.000	65.750.000	74.610.250
Pverholt 21	235-3787	2016	107,2	62.450.000	7.090.000	63.750.000	43.950.000	57.050.000	65.166.575
Pverholt 21	235-3788	2016	69,5	48.100.000	5.330.000	48.600.000	30.250.000	43.200.000	50.192.350
Pverholt 21	235-3789	2016	96,8	59.000.000	6.580.000	59.350.000	40.100.000	53.650.000	61.566.500
Pverholt 21	235-3790	2016	94,9	58.500.000	6.520.000	58.850.000	39.200.000	53.150.000	61.044.750
Pverholt 21	235-3791	2016	85,1	54.450.000	6.050.000	54.850.000	36.050.000	49.250.000	56.818.575
Pverholt 21	235-3792	2016	129,1	71.350.000	8.010.000	71.750.000	50.950.000	65.500.000	74.453.725
Pverholt 21	235-3793	2016	108,4	63.650.000	7.120.000	64.050.000	44.150.000	58.150.000	66.418.775
Pverholt 21	235-3794	2016	103,8	72.600.000	7.610.000	69.250.000	45.700.000	65.150.000	75.758.100
Pverholt 21	235-3795	2016	95,2	61.900.000	6.760.000	61.250.000	40.100.000	56.350.000	64.592.650
Pverholt 21	235-3796	2016	76,1	55.400.000	6.020.000	54.350.000	34.500.000	50.150.000	57.809.900
Samtals			2286,3	1.409.800.000	158.080.000	1.424.150.000	951.650.000	1.283.200.000	1.471.126.300

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017	Bókfært virði 31.12.18
Samtals veðsetning vegna lánsannings dags. 14. nóvember 2017	5.725	3.459.300.000	387.390.000	3.469.600.000	2.451.700.000	3.156.250.000	3.609.779.550

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2018	Bókfært virði 31.12.2018
Pverholt 15*	235-6526	2018	74	47.750.000	5.720.000	47.850.000	37.820.000	44.896.000	49.827.125
Pverholt 15	235-6527	2018	66	43.650.000	5.210.000	44.100.000	35.120.000	38.940.000	45.548.775
Pverholt 15	235-6528	2018	74	47.550.000	5.690.000	47.800.000	37.870.000	45.140.000	49.618.425
Pverholt 15	235-6530	2018	46	34.700.000	4.090.000	35.600.000	28.370.000	35.574.000	36.209.450
Pverholt 15	235-6532	2018	73	46.250.000	5.540.000	47.000.000	37.520.000	45.508.000	48.261.875
Pverholt 15	235-6533	2018	65	42.850.000	5.110.000	43.600.000	35.120.000	38.350.000	44.713.975
Pverholt 15	235-6534	2018	91	52.800.000	6.360.000	53.550.000	44.520.000	51.184.000	55.096.800
Pverholt 15	235-6535	2018	69	44.550.000	5.320.000	45.300.000	36.220.000	42.904.000	46.487.925
Pverholt 15	235-6536	2018	45	34.400.000	4.050.000	35.250.000	28.120.000	34.804.000	35.896.400
Pverholt 15	235-6537	2018	78	47.800.000	5.730.000	48.550.000	38.920.000	49.920.000	49.879.300
Pverholt 15	235-6538	2018	74	46.300.000	5.540.000	47.050.000	37.570.000	47.104.000	48.314.050
Pverholt 15	235-6540	2018	91	52.800.000	6.350.000	53.500.000	44.620.000	52.041.000	55.096.800
Pverholt 15	235-6541	2018	70	44.700.000	5.340.000	45.450.000	36.370.000	44.672.000	46.644.450
Pverholt 15	235-6542	2018	45	34.950.000	4.050.000	35.300.000	28.170.000	35.787.000	36.470.325
Pverholt 15	235-6543	2018	78	48.550.000	5.730.000	48.600.000	38.970.000	51.546.000	50.661.925
Pverholt 15	235-6544	2018	74	47.050.000	5.550.000	47.100.000	37.620.000	48.708.000	49.096.675
Pverholt 15	235-6545	2018	66	43.600.000	5.130.000	43.750.000	35.120.000	40.610.000	45.496.600
Pverholt 15	235-6546	2018	91	53.550.000	6.350.000	53.500.000	44.520.000	52.896.000	55.879.425
Pverholt 15	235-6547	2018	70	45.300.000	5.330.000	45.400.000	36.270.000	45.870.000	47.270.500
Pverholt 15	235-6548	2018	76	51.700.000	5.980.000	50.450.000	40.420.000	52.302.000	53.948.950
Pverholt 15	235-6549	2018	105	65.250.000	7.460.000	63.000.000	56.040.000	65.162.000	68.088.375
Pverholt 15	235-6550	2018	108	68.500.000	7.830.000	65.350.000	58.540.000	66.712.000	71.479.750
Samtals			1629,2	1.044.550.000	123.460.000	1.047.050.000	853.830.000	1.030.630.000	1.089.987.925

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2018	Bókfært virði 31.12.2018
Pverholt 17***	235-6551	2017	93	53.450.000	6.480.000	53.950.000	41.470.000	49.025.000	55.775.075
Pverholt 17	235-6554	2017	47	35.600.000	4.230.000	36.300.000	26.270.000	35.550.000	37.148.600
Pverholt 17	235-6555	2017	69	45.100.000	5.430.000	45.550.000	33.470.000	42.334.000	47.061.850
Pverholt 17	235-6556	2017	183	88.950.000	10.350.000	86.700.000	72.920.000	76.776.000	92.819.325
Pverholt 17	235-6557	2017	76	47.250.000	5.710.000	48.050.000	36.470.000	42.672.000	49.305.375
Pverholt 17	235-6558	2017	96	54.250.000	6.590.000	55.100.000	42.470.000	50.615.000	56.609.875
Pverholt 17	235-6559	2017	69	44.400.000	5.350.000	45.250.000	33.770.000	42.090.000	46.331.400
Pverholt 17	235-6560	2017	48	35.700.000	4.240.000	36.550.000	26.870.000	36.883.000	37.252.950
Pverholt 17	235-6561	2017	48	35.700.000	4.240.000	36.550.000	26.870.000	36.883.000	37.252.950
Pverholt 17	235-6563	2017	108	58.550.000	7.130.000	59.450.000	44.970.000	61.446.000	61.096.925
Pverholt 17	235-6564	2017	78	47.650.000	5.760.000	48.500.000	36.770.000	45.961.000	49.722.775
Pverholt 17	235-6565	2017	95	54.100.000	6.570.000	54.950.000	42.420.000	53.200.000	56.453.350
Pverholt 17	235-6566	2017	69	44.500.000	5.360.000	45.300.000	33.820.000	42.966.000	46.435.750
Pverholt 17	235-6567	2017	47	35.550.000	4.220.000	36.400.000	26.720.000	36.972.000	37.096.425
Pverholt 17	235-6568	2017	48	35.600.000	4.230.000	36.450.000	26.770.000	37.128.000	37.148.600
Pverholt 17	235-6569	2017	69	44.500.000	5.360.000	45.350.000	33.770.000	42.904.000	46.435.750
Pverholt 17	235-6570	2017	107	59.250.000	7.110.000	59.300.000	44.870.000	61.047.000	61.827.375
Pverholt 17	235-6571	2017	77	48.100.000	5.720.000	48.200.000	36.520.000	45.371.000	50.192.350
Pverholt 17	235-6572	2017	95	54.900.000	6.570.000	54.950.000	42.420.000	53.200.000	57.288.150
Pverholt 17	235-6573	2017	69	45.200.000	5.360.000	45.350.000	33.820.000	43.028.000	47.166.200
Pverholt 17	235-6574	2017	48	36.350.000	4.260.000	36.700.000	27.020.000	38.236.000	37.931.225
Pverholt 17	235-6575	2017	50	36.750.000	4.310.000	37.100.000	27.420.000	39.184.000	38.348.625
Pverholt 17	235-6576	2017	70	45.300.000	5.380.000	45.450.000	33.920.000	43.214.000	47.270.500
Pverholt 17	235-6577	2017	97	60.900.000	6.990.000	59.250.000	49.040.000	61.173.000	63.549.150
Pverholt 17	235-6578	2017	99	60.250.000	6.920.000	59.000.000	49.740.000	62.307.000	62.870.875
Pverholt 17	235-6579	2017	86	54.400.000	6.360.000	53.550.000	40.720.000	55.575.000	56.766.400
Pverholt 17	235-6580	2017	77	50.750.000	5.920.000	50.050.000	36.620.000	53.130.000	52.957.625
Samtals			2117,4	1.313.000.000	156.150.000	1.319.300.000	1.007.930.000	1.288.870.000	1.370.115.500

***Bókfært virði Pverholt 15-17 meðal verka í vinnslu þann 30.6.2018 samtals að fjárhæð kr. 2.767.938.936

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2018	Bókfært virði 31.12.2018
Einholt 6	235-6583	2017	45	34.550.000	4.100.000	35.300.000	26.120.000	34.050.000	36.052.925
Einholt 6	235-6584	2017	73	47.300.000	5.710.000	47.600.000	35.070.000	44.591.000	49.357.550
Einholt 6	235-6585	2017	190	92.100.000	10.750.000	89.500.000	76.470.000	80.850.000	96.106.350
Einholt 6	235-6594	2017	73	46.100.000	5.560.000	46.900.000	35.070.000	44.591.000	48.105.350
Einholt 6	235-6595	2017	77	47.400.000	5.720.000	48.200.000	36.020.000	46.726.000	49.461.900
Einholt 6	235-6596	2017	45	34.400.000	4.080.000	35.300.000	26.370.000	34.727.000	35.896.400
Einholt 6	235-6597	2017	103	57.000.000	6.940.000	57.900.000	45.370.000	57.792.000	59.479.500
Einholt 6	235-6598	2017	79	48.250.000	5.830.000	49.050.000	37.520.000	46.669.000	50.348.875
Einholt 6	235-6599	2017	107	58.400.000	7.110.000	59.300.000	47.170.000	61.332.000	60.940.400
Einholt 6	235-6600	2017	45	35.000.000	4.090.000	35.350.000	26.270.000	35.708.000	36.522.500
Einholt 6	235-6601	2017	74	47.000.000	5.580.000	47.100.000	35.220.000	45.818.000	49.044.500
Einholt 6	235-6602	2017	76	48.000.000	5.710.000	48.150.000	35.920.000	47.306.000	50.088.000
Einholt 6	235-6603	2017	45	34.850.000	4.070.000	35.250.000	26.220.000	35.550.000	36.365.975
Einholt 6	235-6604	2017	105	58.200.000	6.980.000	58.250.000	45.620.000	59.622.000	60.731.700
Einholt 6	235-6605	2017	80	49.050.000	5.840.000	49.150.000	37.620.000	47.700.000	51.183.675
Einholt 6	235-6606	2017	108	59.400.000	7.130.000	59.450.000	47.270.000	61.503.000	61.983.900
Einholt 6	235-6607	2017	73	49.300.000	5.740.000	48.650.000	35.570.000	50.577.000	51.444.550
Einholt 6	235-6608	2017	101	63.150.000	7.260.000	61.150.000	51.090.000	62.558.000	65.897.025
Einholt 6	235-6609	2017	103	62.150.000	7.300.000	60.750.000	47.270.000	63.798.000	64.853.525
Einholt 6	235-6610	2017	97	59.750.000	7.010.000	58.550.000	44.870.000	60.388.000	62.349.125
Samtals			1699,9	1.031.350.000	122.510.000	1.030.850.000	798.120.000	1.021.856.000	1.076.213.725
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2018	Bókfært virði 31.12.2018
Laugavegur 135	200-9742	1937	52	27.300.000	4.240.000	29.700.000	17.100.000	31.000.000	28.487.550
Laugavegur 135	200-9743	1937	50	26.900.000	4.170.000	29.300.000	16.750.000	31.000.000	28.070.150
Samtals			102,3	54.200.000	8.410.000	59.000.000	33.850.000	62.000.000	56.557.700
	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2018	Bókfært virði 31.12.2018	
<i>Samtals veðsetning vegna lánsannings dags. 1. október 2018</i>		5.549	3.443.100.000	410.530.000	3.456.200.000	2.693.730.000	3.403.356.000	3.592.874.850	
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Ísleifsgata 2	232-8815	2018	145,8	65.750.000	8.540.000	70.100.000	54.850.000	66.000.000	68.610.125
Ísleifsgata 4	236-4104	2018	145,8	65.750.000	8.540.000	70.100.000	55.100.000	65.000.000	68.610.125
Ísleifsgata 6	236-4105	2018	145,8	65.750.000	8.540.000	70.100.000	55.100.000	65.000.000	68.610.125
Ísleifsgata 8	236-4106	2018	145,8	65.750.000	8.540.000	70.100.000	55.100.000	65.000.000	68.610.125
Ísleifsgata 10	236-4107	2018	145,8	65.750.000	8.540.000	70.100.000	55.150.000	66.000.000	68.610.125
Samtals			729	328.750.000	42.700.000	350.500.000	275.300.000	327.000.000	343.050.625
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Berjavellir 4	226-3352	2003	79,9	30.700.000	3.130.000	34.850.000	25.650.000	39.000.000	32.035.450
Berjavellir 4	226-3353	2003	79,7	30.500.000	3.110.000	34.600.000	25.850.000	39.000.000	31.826.750
Berjavellir 4	226-3354	2003	79,9	30.550.000	3.120.000	34.700.000	26.050.000	39.000.000	31.878.925
Berjavellir 4	226-3355	2003	79,2	30.350.000	3.100.000	34.500.000	26.350.000	39.000.000	31.670.225
Berjavellir 4	226-3356	2003	79,4	31.100.000	3.170.000	35.200.000	25.900.000	39.000.000	32.452.850
Berjavellir 4	226-3357	2003	60,9	26.250.000	2.680.000	29.900.000	21.200.000	32.000.000	27.391.875
Berjavellir 4	226-3358	2003	60,8	26.250.000	2.680.000	29.850.000	21.200.000	32.000.000	27.391.875
Berjavellir 4	226-3359	2003	73,3	29.450.000	3.000.000	33.400.000	24.700.000	36.000.000	30.731.075
Berjavellir 4	226-3360	2003	79,9	31.100.000	3.170.000	35.250.000	26.300.000	39.000.000	32.452.850
Berjavellir 4	226-3361	2003	79,2	31.050.000	3.170.000	35.150.000	26.700.000	39.000.000	32.400.675
Berjavellir 4	226-3362	2003	79,4	31.100.000	3.170.000	35.200.000	25.900.000	39.000.000	32.452.850
Berjavellir 4	226-3363	2003	60,8	26.250.000	2.680.000	29.850.000	21.200.000	32.000.000	27.391.875
Berjavellir 4	226-3364	2003	60,8	26.250.000	2.680.000	29.850.000	21.200.000	32.000.000	27.391.875
Berjavellir 4	226-3365	2003	73,4	29.500.000	3.010.000	33.450.000	24.700.000	36.000.000	30.783.250
Berjavellir 4	226-3366	2003	79,9	31.100.000	3.170.000	35.250.000	26.300.000	39.000.000	32.452.850
Berjavellir 4	226-3367	2003	79,4	31.050.000	3.170.000	35.200.000	26.700.000	39.000.000	32.400.675
Berjavellir 4	226-3368	2003	79,4	31.550.000	3.170.000	35.200.000	25.900.000	39.000.000	32.922.425
Berjavellir 4	226-3369	2003	60,8	26.600.000	2.680.000	29.850.000	21.200.000	32.000.000	27.757.100
Berjavellir 4	226-3370	2003	60,8	26.600.000	2.680.000	29.850.000	21.200.000	32.000.000	27.757.100
Berjavellir 4	226-3371	2003	72,7	29.800.000	2.990.000	33.300.000	24.600.000	36.000.000	31.096.300
Berjavellir 4	226-3372	2003	79,9	31.550.000	3.170.000	35.250.000	26.300.000	39.000.000	32.922.425
Berjavellir 4	226-3373	2003	79,2	31.500.000	3.170.000	35.150.000	26.700.000	39.000.000	32.870.250
Berjavellir 4	226-3374	2003	79,4	32.200.000	3.170.000	35.700.000	25.900.000	39.000.000	33.600.700
Berjavellir 4	226-3375	2003	60,8	27.150.000	2.680.000	30.300.000	21.200.000	32.000.000	28.331.025
Berjavellir 4	226-3376	2003	60,8	27.150.000	2.680.000	30.300.000	21.200.000	32.000.000	28.331.025
Berjavellir 4	226-3377	2003	73,3	30.500.000	3.000.000	33.900.000	24.700.000	36.000.000	31.826.750
Samtals			1893	767.150.000	77.600.000	865.000.000	634.800.000	946.000.000	800.521.025
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Blikaís 19	224-7692	2000	110,1	40.500.000	4.550.000	44.300.000	38.500.000	45.000.000	42.261.750
Blikaís 19	224-7693	2000	114	42.100.000	4.730.000	46.000.000	40.250.000	46.000.000	43.931.350
Blikaís 19	224-7694	2000	110,1	40.500.000	4.550.000	44.300.000	38.500.000	45.000.000	42.261.750
Blikaís 19	224-7695	2000	119,8	43.550.000	4.860.000	47.600.000	41.750.000	47.000.000	45.444.425
Blikaís 19	224-7696	2000	114	42.750.000	4.780.000	46.750.000	40.400.000	46.000.000	44.609.625
Blikaís 19	224-7697	2000	119,8	43.550.000	4.860.000	47.600.000	41.750.000	47.000.000	45.444.425
Samtals			687,8	252.950.000	28.330.000	276.550.000	241.150.000	276.000.000	263.953.325
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Blikaís 21	224-7698	2000	110,1	40.500.000	4.550.000	44.300.000	38.500.000	45.000.000	42.261.750
Blikaís 21	224-7699	2000	114	42.100.000	4.730.000	46.000.000	40.250.000	46.000.000	43.931.350
Blikaís 21	224-7700	2000	110,1	40.500.000	4.550.000	44.300.000	38.500.000	45.000.000	42.261.750
Blikaís 21	224-7701	2000	119,8	43.550.000	4.860.000	47.600.000	41.750.000	47.000.000	45.444.425
Blikaís 21	224-7702	2000	114	42.750.000	4.780.000	46.750.000	40.400.000	46.000.000	44.609.625
Blikaís 21	224-7703	2000	119,8	43.550.000	4.860.000	47.600.000	41.750.000	47.000.000	45.444.425
Samtals			687,8	252.950.000	28.330.000	276.550.000	241.150.000	276.000.000	263.953.325
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Gvendargeisli 17	226-3087	2003	79,7	33.150.000	3.430.000	24.850.000	26.150.000	38.000.000	34.592.025
Gvendargeisli 17	226-3088	2003	60,2	27.350.000	2.830.000	29.000.000	20.200.000	32.000.000	28.539.725
Gvendargeisli 17	226-3089	2003	59,5	27.200.000	2.820.000	27.200.000	20.100.000	32.000.000	28.383.200
Gvendargeisli 17	226-3090	2003	96,6	37.450.000	3.880.000	39.250.000	31.050.000	42.000.000	39.079.075
Samtals			296	125.150.000					

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Kristinbraut 67	225-6759	2002	110,4	39.300.000	4.250.000	42.200.000	34.150.000	46.000.000	41.009.550
Kristinbraut 67	225-6760	2002	83,9	32.100.000	3.470.000	34.800.000	26.850.000	37.000.000	33.496.350
Kristinbraut 67	225-6761	2002	91,6	34.050.000	3.680.000	36.800.000	27.800.000	39.000.000	35.531.175
Kristinbraut 67	225-6765	2002	110,2	39.300.000	4.250.000	42.200.000	34.100.000	46.000.000	41.009.550
Kristinbraut 67	225-6766	2002	83,7	32.550.000	3.520.000	35.150.000	27.050.000	37.000.000	33.965.925
Kristinbraut 67	225-6767	2002	90,6	34.350.000	3.710.000	37.000.000	27.850.000	39.000.000	35.844.225
Kristinbraut 67	225-6771	2002	110,7	40.200.000	4.260.000	42.850.000	34.200.000	46.000.000	41.948.700
Kristinbraut 67	225-6772	2002	84	33.300.000	3.520.000	35.650.000	27.100.000	37.000.000	34.748.550
Kristinbraut 67	225-6773	2002	93,7	35.550.000	3.770.000	38.050.000	28.600.000	40.000.000	37.096.425
Kristinbraut 67	234-8530	2002	109,7	40.100.000	4.180.000	44.000.000	33.700.000	46.000.000	41.844.350
Samtals			968,5	360.800.000	38.610.000	388.700.000	301.400.000	413.000.000	376.494.800
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Laugavegur 135	200-9744	1937	52,2	27.300.000	4.240.000	29.600.000	17.100.000	30.000.000	28.487.550
Laugavegur 135	200-9745	1937	51	26.900.000	4.170.000	29.200.000	16.500.000	30.000.000	28.070.150
Laugavegur 135	200-9746	1937	52,2	32.400.000	5.200.000	35.300.000	22.540.000	30.000.000	33.809.400
Laugavegur 135	200-9747	1937	51	30.800.000	4.910.000	33.700.000	21.170.000	35.000.000	32.139.800
Samtals			206,4	117.400.000	18.520.000	127.800.000	77.310.000	125.000.000	122.506.900
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Laugavegur 137	200-9750	1938	51	26.900.000	4.170.000	29.300.000	16.550.000	30.000.000	28.070.150
Laugavegur 137	200-9751	1938	52,2	27.300.000	4.240.000	29.700.000	16.850.000	30.000.000	28.487.550
Laugavegur 137	200-9752	1938	51	26.900.000	4.170.000	29.200.000	16.550.000	30.000.000	28.070.150
Laugavegur 137	200-9753	1938	52,2	27.300.000	4.240.000	29.600.000	16.850.000	30.000.000	28.487.550
Laugavegur 137	200-9754	1938	51	32.000.000	5.140.000	34.900.000	22.000.000	36.000.000	33.392.000
Laugavegur 137	200-9755	1938	52,2	31.200.000	4.970.000	34.100.000	21.280.000	36.000.000	32.557.200
Samtals			309,6	171.600.000	26.930.000	186.800.000	110.080.000	192.000.000	179.064.600
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Prastarás 10	225-0956	2001	147,8	51.700.000	5.690.000	54.550.000	45.650.000	57.000.000	53.948.950
Prastarás 10	225-0957	2001	147,8	51.700.000	5.690.000	54.550.000	45.650.000	57.000.000	53.948.950
Prastarás 10	225-0958	2001	153,1	54.300.000	5.820.000	56.950.000	48.200.000	59.000.000	56.662.050
Prastarás 10	225-0959	2001	153,1	54.300.000	5.820.000	56.950.000	48.200.000	59.000.000	56.662.050
Samtals			601,8	212.000.000	23.020.000	223.000.000	187.700.000	232.000.000	221.222.000
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Prastarás 12	225-0964	2001	147,8	51.700.000	5.690.000	54.550.000	45.700.000	57.000.000	53.948.950
Prastarás 12	225-0965	2001	147,8	51.700.000	5.690.000	54.550.000	45.700.000	57.000.000	53.948.950
Prastarás 12	225-0966	2001	153,1	54.300.000	5.820.000	56.950.000	48.250.000	59.000.000	56.662.050
Prastarás 12	225-0967	2001	153,1	54.300.000	5.820.000	56.950.000	48.250.000	59.000.000	56.662.050
Samtals			601,8	212.000.000	23.020.000	223.000.000	187.900.000	232.000.000	221.222.000
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Þverholt 13	226-0130	2002	73,3	30.350.000	3.430.000	32.700.000	24.950.000	33.000.000	31.670.225
Þverholt 13	226-0131	2002	73,3	30.350.000	3.430.000	32.700.000	24.950.000	33.000.000	31.670.225
Þverholt 13	226-0132	2002	82,6	32.400.000	3.710.000	35.400.000	27.950.000	36.000.000	33.809.400
Þverholt 13	226-0133	2002	53,7	24.100.000	2.760.000	26.600.000	19.100.000	28.000.000	25.148.350
Þverholt 13	226-0134	2002	82,6	32.400.000	3.710.000	35.400.000	27.950.000	28.000.000	33.809.400
Þverholt 13	226-0135	2002	82,6	32.400.000	3.710.000	35.400.000	27.950.000	36.000.000	33.809.400
Þverholt 13	226-0136	2002	53,8	24.100.000	2.760.000	26.650.000	19.500.000	28.000.000	25.148.350
Þverholt 13	226-0137	2002	82,6	32.400.000	3.710.000	35.400.000	27.950.000	36.000.000	33.809.400
Þverholt 13	226-0138	2002	82,6	32.900.000	3.710.000	35.400.000	27.950.000	36.000.000	34.331.150
Þverholt 13	226-0139	2002	53,7	24.450.000	2.760.000	26.600.000	19.550.000	28.000.000	25.513.575
Þverholt 13	226-0140	2002	82,6	32.900.000	3.710.000	35.400.000	27.950.000	36.000.000	34.331.150
Þverholt 13	226-0141	2002	84,7	34.550.000	3.770.000	36.100.000	29.050.000	36.000.000	36.052.925
Þverholt 13	226-0142	2002	80,6	33.800.000	3.690.000	35.350.000	27.750.000	36.000.000	35.270.300
Samtals			968,7	397.100.000	44.860.000	429.100.000	332.550.000	430.000.000	414.373.850
	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Þverholt 15	226-0147	2002	73,3	30.350.000	3.430.000	32.700.000	24.600.000	33.000.000	31.670.225
Þverholt 15	226-0148	2002	91,2	35.000.000	3.960.000	37.600.000	29.550.000	38.000.000	36.522.500
Þverholt 15	226-0149	2002	82,6	32.400.000	3.710.000	35.400.000	27.600.000	36.000.000	33.809.400
Þverholt 15	226-0150	2002	54,1	24.150.000	2.770.000	26.700.000	19.000.000	29.000.000	25.200.525
Þverholt 15	226-0151	2002	100,2	36.750.000	4.210.000	40.050.000	33.900.000	40.000.000	38.348.625
Þverholt 15	226-0152	2002	82,6	32.400.000	3.710.000	35.400.000	27.600.000	36.000.000	33.809.400
Þverholt 15	226-0153	2002	57,3	24.750.000	2.840.000	27.350.000	18.200.000	29.000.000	25.826.625
Þverholt 15	226-0154	2002	100,2	36.750.000	4.210.000	40.050.000	32.250.000	40.000.000	38.348.625
Þverholt 15	226-0155	2002	80,6	33.150.000	3.690.000	34.850.000	28.200.000	36.000.000	34.592.025
Þverholt 15	226-0156	2002	121,9	42.600.000	4.800.000	45.200.000	38.750.000	44.000.000	44.453.100
Samtals			844	328.300.000	37.330.000	355.300.000	279.650.000	361.000.000	342.581.050
			Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat 2019	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 31.12.2018
Samtals viðbæturverð febrúar 2019 vegna lánsannanng dags. 5. mars 2019			14,565	5.759.150.000	654.880.000	6.207.700.000	4.829.090.000	6.502.000.000	6.005.271.129

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Skólavörðustigur 20	200-5863	1992	78,7	47.950.000	7.690.000	47.300.000	31.600.000	48.000.000	50.035.825
Skólavörðustigur 20	200-5865	1992	78,7	47.950.000	7.690.000	47.300.000	31.600.000	48.000.000	50.035.825
Skólavörðustigur 20	200-5866	1992	78,7	47.950.000	7.690.000	47.300.000	31.600.000	48.000.000	50.035.825
Skólavörðustigur 20	200-5867	1992	58,7	39.850.000	6.390.000	39.500.000	24.100.000	43.000.000	41.583.475
Skólavörðustigur 20	200-5868	1992	78,7	47.950.000	7.690.000	47.300.000	31.650.000	48.000.000	50.035.825
Skólavörðustigur 20	200-5869	1992	103,3	59.500.000	9.100.000	60.850.000	41.250.000	62.000.000	62.088.250
Samtals			476,8	291.150.000	46.250.000	289.550.000	191.800.000	297.000.000	303.815.025
									Bókfært virði 31.12.2018
Laugavegur 146	201-0467	1993	62,5	32.400.000	4.800.000	35.300.000	27.100.000	36.000.000	33.809.400
Laugavegur 146	201-0471	1993	58,5	31.750.000	4.690.000	34.450.000	25.400.000	34.000.000	33.131.125
Laugavegur 146	201-0473	1993	62,5	32.250.000	4.710.000	37.350.000	27.250.000	36.000.000	33.652.875
Samtals			183,5	96.400.000	14.200.000	107.100.000	79.750.000	106.000.000	100.593.400
									Bókfært virði 31.12.2018
Garðhús 8	204-0621	1990	62,8	26.000.000	3.380.000	28.300.000	21.750.000	34.000.000	27.131.000
Samtals			62,8	26.000.000	3.380.000	28.300.000	21.750.000	34.000.000	27.131.000
									Bókfært virði 31.12.2018
Arnarsmári 4	205-8432	1994	61,1	28.400.000	3.710.000	31.050.000	23.100.000	35.000.000	29.635.400
Arnarsmári 4	205-8434	1994	80,3	35.650.000	4.650.000	38.300.000	29.300.000	43.000.000	37.200.775
Arnarsmári 4	205-8439	1994	63,5	29.700.000	3.860.000	32.400.000	23.600.000	36.000.000	30.991.950
Arnarsmári 4	205-8440	1994	79,4	35.550.000	4.610.000	38.550.000	29.000.000	43.000.000	37.096.425
Arnarsmári 6	205-8445	1994	61,1	29.050.000	3.800.000	31.450.000	22.750.000	35.000.000	30.313.675
Arnarsmári 6	205-8446	1994	61,1	29.050.000	3.800.000	31.450.000	23.100.000	35.000.000	30.313.675
Samtals			406,5	187.400.000	24.430.000	203.200.000	150.850.000	227.000.000	195.551.900
									Bókfært virði 31.12.2018
Trönuhjalli 17	206-5689	1990	82,4	35.650.000	4.720.000	39.050.000	28.650.000	37.000.000	37.200.775
Samtals			82,4	35.650.000	4.720.000	39.050.000	28.650.000	37.000.000	37.200.775
									Bókfært virði 31.12.2018
Birkihlið 2A	207-3595	1993	80,5	32.750.000	4.050.000	35.050.000	29.100.000	37.000.000	34.174.625
Birkihlið 2A	207-3596	1993	103,6	38.600.000	4.780.000	41.150.000	36.900.000	43.500.000	40.279.100
Birkihlið 2A	207-3598	1993	102	38.550.000	4.750.000	41.450.000	36.400.000	43.000.000	40.226.925
Birkihlið 2B	207-3599	1993	72	30.550.000	3.690.000	34.250.000	26.200.000	34.000.000	31.878.250
Birkihlið 2B	207-3602	1993	102	38.550.000	4.750.000	41.450.000	36.400.000	43.000.000	40.226.925
Birkihlið 2B	207-3603	1993	80,4	32.900.000	4.050.000	35.500.000	29.050.000	37.000.000	34.331.150
Samtals			540,5	211.900.000	26.070.000	228.850.000	194.050.000	237.500.000	221.117.650
									Bókfært virði 31.12.2018
Dvergholt 3	207-4234	1992	78,3	30.050.000	3.360.000	33.850.000	29.000.000	35.000.000	31.357.175
Samtals			78,3	30.050.000	3.360.000	33.850.000	29.000.000	35.000.000	31.357.175
									Bókfært virði 31.12.2018
Skólátún 6	208-1747	1992	104,2	37.950.000	4.080.000	41.950.000	36.600.000	45.000.000	39.600.825
Samtals			104,2	37.950.000	4.080.000	41.950.000	36.600.000	45.000.000	39.600.825
									Bókfært virði 31.12.2018
Míðholt 9	208-4127	1991	82,2	29.400.000	3.640.000	33.250.000	27.150.000	35.000.000	30.678.900
Míðholt 13	208-4145	1992	82,2	29.450.000	3.640.000	33.400.000	27.100.000	35.000.000	30.731.075
Míðholt 13	208-4146	1992	36,7	17.200.000	2.130.000	20.100.000	13.400.000	22.000.000	17.948.200
Míðholt 13	208-4150	1992	94,8	32.750.000	4.050.000	36.850.000	31.050.000	39.000.000	34.174.625
Samtals			295,9	108.800.000	13.460.000	123.600.000	98.700.000	131.000.000	113.532.800
									Bókfært virði 31.12.2018
Krókamýri 78	222-0147	1995	104,7	42.200.000	5.850.000	45.700.000	35.850.000	53.000.000	44.035.700
Krókamýri 78	222-0148	1995	91,9	38.650.000	5.360.000	41.950.000	31.800.000	47.000.000	40.331.275
Krókamýri 78	222-0149	1995	91,9	38.650.000	5.360.000	41.950.000	31.800.000	47.000.000	40.331.275
Krókamýri 78	222-0150	1995	104,7	42.200.000	5.850.000	45.700.000	35.850.000	53.000.000	44.035.700
Krókamýri 78	222-0152	1995	91,9	39.450.000	5.440.000	42.850.000	31.800.000	47.000.000	41.166.075
Krókamýri 78	222-0153	1995	91,9	39.450.000	5.440.000	42.850.000	31.800.000	47.000.000	41.166.075
Krókamýri 78	222-0154	1995	104,7	42.950.000	5.930.000	46.600.000	35.850.000	53.000.000	44.818.325
Samtals			681,7	283.550.000	39.230.000	307.600.000	234.750.000	347.000.000	295.884.425
									Bókfært virði 31.12.2018
Breiðavík 7	222-4121	1996	81,8	33.100.000	3.890.000	36.250.000	27.600.000	37.000.000	34.539.850
Breiðavík 7	222-4122	1996	67,8	29.100.000	3.420.000	32.050.000	23.200.000	34.000.000	30.365.850
Breiðavík 7	222-4123	1996	67,8	29.100.000	3.420.000	32.050.000	23.200.000	34.000.000	30.365.850
Breiðavík 7	222-4124	1996	67,1	28.900.000	3.400.000	31.850.000	23.000.000	34.000.000	30.157.150
Breiðavík 7	222-4125	1996	81,8	33.750.000	3.940.000	37.100.000	27.600.000	37.000.000	35.218.125
Breiðavík 7	222-4126	1996	67,8	29.750.000	3.470.000	32.850.000	23.200.000	34.000.000	31.044.125
Breiðavík 7	222-4127	1996	67,8	29.750.000	3.470.000	32.850.000	23.200.000	34.000.000	31.044.125
Breiðavík 7	222-4128	1996	67,1	29.550.000	3.450.000	32.650.000	23.000.000	34.000.000	30.835.425
Breiðavík 9	222-4130	1996	96,4	37.000.000	4.350.000	40.450.000	33.150.000	42.000.000	38.609.500
Breiðavík 9	222-4131	1996	67,8	29.100.000	3.420.000	32.050.000	23.550.000	34.000.000	30.365.850
Breiðavík 9	222-4132	1996	81,8	33.100.000	3.890.000	36.250.000	28.250.000	37.000.000	34.539.850
Breiðavík 9	222-4133	1996	96,4	37.600.000	4.390.000	41.300.000	33.150.000	42.000.000	39.235.600
Breiðavík 9	222-4134	1996	67,8	29.750.000	3.470.000	32.850.000	23.550.000	34.000.000	31.044.125
Breiðavík 9	222-4135	1996	81,8	33.700.000	3.940.000	37.100.000	28.250.000	37.000.000	35.165.950
Samtals			1061	443.250.000	51.920.000	487.650.000	363.900.000	504.000.000	462.531.375

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Breiðavík 31	223-1466	1997	104,3	40.050.000	4.590.000	43.350.000	35.120.000	45.000.000	41.792.175
Breiðavík 31	223-1467	1997	88,7	34.850.000	4.090.000	38.150.000	27.850.000	41.000.000	36.365.975
Breiðavík 33	223-1468	1997	86,9	34.550.000	4.050.000	37.800.000	27.450.000	45.000.000	36.052.925
Breiðavík 33	223-1469	1997	119,8	43.700.000	5.020.000	47.300.000	39.320.000	41.000.000	45.600.950
Breiðavík 31	223-1470	1997	104,3	40.950.000	4.670.000	44.400.000	35.370.000	41.000.000	42.731.325
Breiðavík 31	223-1471	1997	87	35.150.000	4.110.000	38.600.000	27.600.000	49.000.000	36.679.025
Breiðavík 33	223-1472	1997	86,9	35.150.000	4.100.000	38.550.000	27.600.000	41.000.000	36.679.025
Breiðavík 33	223-1473	1997	118,1	44.350.000	5.070.000	48.050.000	39.220.000	49.000.000	46.279.225
Samtals			796	308.750.000	35.700.000	336.200.000	259.530.000	352.000.000	322.180.625

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Bollatangi 10	223-7345	1998	127	55.400.000	8.900.000	59.650.000	45.050.000	63.000.000	57.809.900
Bollatangi 12	223-7346	1998	124,8	53.550.000	7.330.000	57.500.000	44.450.000	62.000.000	55.879.425
Bollatangi 14	223-7348	1998	124,8	53.550.000	7.370.000	57.550.000	44.450.000	62.000.000	55.879.425
Bollatangi 16	223-7350	1998	124,8	53.650.000	7.430.000	57.600.000	44.450.000	62.000.000	55.983.775
Bollatangi 18	223-7352	1998	124,8	53.700.000	7.500.000	57.650.000	44.450.000	62.000.000	56.035.950
Bollatangi 20	223-7398	1998	127	55.650.000	9.150.000	59.900.000	45.050.000	63.000.000	58.070.775
Samtals			753,2	325.500.000	47.680.000	349.850.000	267.900.000	374.000.000	339.659.250

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Gautavík 29-31	223-7955	1998	109,1	42.600.000	4.780.000	47.300.000	35.050.000	46.000.000	44.453.100
Gautavík 29-31	223-7956	1998	110,3	41.200.000	4.800.000	44.500.000	36.050.000	46.000.000	42.992.200
Gautavík 29-31	223-7957	1998	121,9	45.550.000	5.200.000	48.650.000	40.930.000	49.000.000	47.531.425
Gautavík 29-31	223-7958	1998	110,9	42.250.000	4.810.000	45.250.000	36.980.000	46.000.000	44.087.875
Gautavík 29-31	223-7959	1998	110,8	41.500.000	4.810.000	45.200.000	35.950.000	46.000.000	43.305.250
Gautavík 29-31	223-7960	1998	122	45.850.000	5.200.000	49.350.000	40.930.000	49.000.000	47.844.475
Gautavík 29-31	223-7961	1998	110,7	41.500.000	4.810.000	45.150.000	35.950.000	46.000.000	43.305.250
Samtals			795,7	300.450.000	34.410.000	325.400.000	261.840.000	328.000.000	313.519.575

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Holtabyggð 4	223-9097	1999	96,6	35.750.000	3.860.000	37.700.000	31.200.000	40.000.000	37.305.125
Holtabyggð 4	223-9098	1999	96,5	35.700.000	3.850.000	37.650.000	31.150.000	40.000.000	37.252.950
Holtabyggð 4	223-9100	1999	97,6	36.800.000	3.950.000	38.800.000	31.750.000	40.000.000	38.400.800
Holtabyggð 2	223-9101	1999	96,6	35.750.000	3.860.000	37.700.000	31.200.000	40.000.000	37.305.125
Holtabyggð 2	223-9102	1999	96,5	35.700.000	3.850.000	37.650.000	31.150.000	40.000.000	37.252.950
Holtabyggð 2	223-9103	1999	97,6	36.800.000	3.950.000	38.800.000	31.950.000	40.000.000	38.400.800
Holtabyggð 2	223-9104	1999	97,6	36.800.000	3.950.000	38.800.000	31.750.000	40.000.000	38.400.800
Holtabyggð 6	223-9573	1999	96,6	35.750.000	3.860.000	37.700.000	31.200.000	40.000.000	37.305.125
Holtabyggð 6	223-9574	1999	96,5	35.700.000	3.850.000	37.650.000	31.150.000	40.000.000	37.252.950
Holtabyggð 6	223-9575	1999	97,6	36.800.000	3.950.000	38.800.000	31.950.000	40.000.000	38.400.800
Holtabyggð 6	223-9576	1999	97,6	36.800.000	3.950.000	38.800.000	31.750.000	40.000.000	38.400.800
Samtals			1067,3	398.350.000	42.880.000	420.050.000	346.200.000	440.000.000	415.678.225

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Hamravík 30	224-4962	2000	141,5	52.600.000	5.620.000	56.400.000	46.500.000	53.000.000	54.888.100
Hamravík 30	224-4963	2000	130,8	47.700.000	5.180.000	49.050.000	41.340.000	49.000.000	49.774.950
Hamravík 30	224-4966	2000	138,9	51.950.000	5.620.000	53.600.000	45.000.000	53.000.000	54.209.825
Hamravík 32	224-4971	2000	144,7	51.350.000	5.580.000	52.650.000	45.630.000	53.000.000	53.583.725
Hamravík 32	224-4972	2000	142,2	50.700.000	5.510.000	52.000.000	44.890.000	53.000.000	52.905.450
Hamravík 32	224-4973	2000	126,1	48.700.000	5.260.000	50.300.000	41.300.000	50.000.000	50.818.450
Hamravík 32	224-4974	2000	123,1	47.950.000	5.180.000	49.550.000	40.450.000	50.000.000	50.035.825
Hamravík 34	224-4978	2000	144,7	51.350.000	5.580.000	52.650.000	46.330.000	53.000.000	53.583.725
Hamravík 34	224-4979	2000	142,2	50.700.000	5.510.000	52.000.000	45.590.000	52.000.000	52.905.450
Hamravík 34	224-4980	2000	126,1	48.700.000	5.260.000	50.300.000	41.850.000	50.000.000	50.818.450
Hamravík 34	224-4981	2000	123,1	47.950.000	5.180.000	49.550.000	41.000.000	50.000.000	50.035.825
Hamravík 36	224-4985	2000	145,6	51.550.000	5.600.000	52.850.000	46.480.000	53.000.000	53.792.425
Hamravík 36	224-4986	2000	142,2	50.700.000	5.510.000	52.000.000	45.530.000	53.000.000	52.905.450
Hamravík 36	224-4987	2000	127	48.950.000	5.290.000	50.550.000	41.950.000	50.000.000	51.079.325
Hamravík 36	224-4988	2000	123,1	47.950.000	5.180.000	49.550.000	40.950.000	50.000.000	50.035.825
Samtals			2021,3	748.800.000	81.060.000	773.000.000	654.790.000	772.000.000	781.372.800

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Gvendargeisli 17	226-3071	2003	78,6	31.200.000	3.350.000	33.600.000	25.750.000	36.000.000	32.557.200
Gvendargeisli 17	226-3072	2003	59,1	25.700.000	2.750.000	27.900.000	19.900.000	30.000.000	26.817.950
Gvendargeisli 17	226-3073	2003	60,2	25.900.000	2.780.000	28.100.000	20.200.000	30.000.000	27.026.650
Gvendargeisli 17	226-3074	2003	79	31.250.000	3.350.000	33.650.000	25.800.000	36.000.000	32.609.375
Gvendargeisli 17	226-3075	2003	79,1	31.900.000	3.420.000	34.300.000	26.050.000	36.000.000	33.287.650
Gvendargeisli 17	226-3076	2003	59,6	26.300.000	2.820.000	28.500.000	20.150.000	30.000.000	27.444.050
Gvendargeisli 17	226-3077	2003	60,5	26.500.000	2.840.000	28.700.000	20.250.000	30.000.000	27.652.750
Gvendargeisli 17	226-3078	2003	96	36.050.000	3.870.000	38.650.000	31.000.000	43.000.000	37.618.175
Gvendargeisli 17	226-3079	2003	78,9	31.850.000	3.420.000	34.250.000	26.000.000	36.000.000	33.235.475
Gvendargeisli 17	226-3080	2003	59,9	26.350.000	2.830.000	28.550.000	20.200.000	30.000.000	27.496.225
Gvendargeisli 17	226-3081	2003	59,1	26.200.000	2.810.000	28.400.000	20.100.000	30.000.000	27.339.700
Gvendargeisli 17	226-3082	2003	95,2	35.950.000	3.850.000	38.500.000	30.900.000	43.000.000	37.513.825
Gvendargeisli 17	226-3083	2003	78,6	32.300.000	3.410.000	34.200.000	25.950.000	36.000.000	33.705.050
Gvendargeisli 17	226-3084	2003	59,5	26.700.000	2.820.000	28.500.000	20.100.000	30.000.000	27.861.450
Gvendargeisli 17	226-3085	2003	59,5	26.700.000	2.820.000	28.500.000	20.100.000	30.000.000	27.861.450
Gvendargeisli 17	226-3086	2003	96,6	36.700.000	3.880.000	38.750.000	31.050.000	43.000.000	38.296.450
Samtals			1159,4	477.550.000	51.020.000	513.050.000	383.500.000	549.000.000	498.323.425

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Byggjár	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
Bjallavað 7	229-0410	2006	121,7	44.800.000	4.310.000	47.150.000	39.450.000	52.000.000	46.748.800
Bjallavað 9	229-0415	2006	71,7	30.550.000	2.940.000	32.800.000	23.800.000	33.000.000	31.878.925
Bjallavað 11	229-0423	2006	121,7	44.800.000	4.310.000	47.150.000	40.300.000	54.000.000	46.748.800
Samtals			315,1	120.150.000	11.560.000	127.100.000	103.550.000	139.000.000	125.376.525

	Birt stærð	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Verðmat september 2019	Bókfært virði 31.12.2018
<i>Samtals veðsetning vegna lánsamnings dags. 1. október 2019</i>	<i>10.882</i>	<i>4.431.650.000</i>	<i>535.410.000</i>	<i>4.735.350.000</i>	<i>3.707.110.000</i>	<i>4.954.500.000</i>	<i>4.624.426.775</i>

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat 2019	Fasteignamat 2020	Brunabótamat	Bókfært verð 31.12.2018
<i>Samtals fasteignir</i>	<i>46.524</i>	<i>22.256.150.000</i>	<i>2.562.020.000</i>	<i>23.154.000.000</i>	<i>17.560.120.000</i>	<i>23.219.890.629</i>

6. Uppfærsla á útgefandalýsingu

Útgefandalýsing sem birt var af útgefanda og staðfest af Fjármálaeftirlitinu þann 11. mars 2019 er hluti af lýsingu útgefanda og er hún uppfærð á eftirfarandi hátt með tilliti til þeirra breytinga sem hafa orðið hjá útgefanda og mótaðila frá því að útgefandalýsingin var staðfest 11. mars 2019.

6.1 Uppfærsla á einstökum köflum um útgefanda, rekstrarfélagsins, vörsluaðila og mótaðila

6.1.1 Uppfærsla á einni efnisgrein í kaflanum 1.6.2 „Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka“

Önnur efnisgrein í kafla 1.6.2 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Samkvæmt 4. grein í reglum útgefanda skulu fjárfestingar útgefanda vera tryggðar með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu og skal láns hlutfall (*e.loan to value ratio*) vera undir 80% við fjárfestingu, ásamt því að vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar. Í árslok 2018 var bókfært virði láns samninga, útgefna af Búseta, um 8,35 ma.kr. Láns samningarnir eru með fyrsta veðrétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Fasteignamat veðsettra fasteigna er um 12,06 ma.kr., m.v. fasteignamat 2019 og er láns hlutfall því um 69,23%. Þann 30. júní 2019 var bókfært virði láns samninga um 12,35 ma.kr., en nýr láns samningur að fjárhæð um 3,87 ma.kr. var gefin út af Búseta í febrúar 2019. Á dagsetningu þessarar lýsingar hefur annar láns samningur, að fjárhæð um 1,93 ma.kr. verið gerður á milli Búseta og útgefanda, þar sem Búseti er lántaki. Láns samningurinn verður greiddur út þegar tryggingarbréf til tryggingar á láns samningnum hefur verið þinglýst. Fasteignamat 2019 fyrir allar fasteignir til tryggingar á fyrrgreindum láns samningum er um 22,26 ma.kr. Láns hlutfall verður því um 63,30% m.v. fyrrgreint fasteignamat. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda.“

6.1.2 Staðfesting á einni efnisgrein í kaflanum 1.6.3 „Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun“

Yfirlýsing í áttundu efnisgrein í kafla 1.6.3 í útgefandalýsingunni er uppfærð og verður svohljóðandi:

Engin stjórnarsýslu-, dóms-, eða gerðardómsmál tengd Búseta eru í gangi eða eru yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins.

6.1.3 Nýjar efnisgreinar og uppfærsla á þremur efnisgreinum í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“

Fyrsta efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Á dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða fjóra láns samninga þar sem Búseti er lántaki, en þeir eru láns samningur dagsettur 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð 3,15 ma.kr, láns samningur dagsettur 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr., láns samningur dagsettur 1. október 2018, upphaflega fjárhæð að 2,69 ma.kr., og láns samningur dagsettur 5. mars 2019, upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr. Fyrrgreindir láns samningar eru 100% af eignum Landsbréfa- BÚS I, miðað við stöðu eigna í árshlutareikningi 2019. Sjá nánar kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“ í útgefandalýsingu þessari. Í október 2019 þegar tryggingarbréf til tryggingar hefur verið þinglýst bætist við eignasafnið nýr láns samningur upphaflega að fjárhæð 1,93 ma.kr.

Ný efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni kemur inn á eftir efnisgrein fimm og verður svohljóðandi:

Láns samningur dagsettur 1. október. 2019 er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og láns samningarnir dagsettir 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018 og 5. mars 2019. Lánið

skal greiða á 37 árum og 2 mánuðum, með 446 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 470,1533. Fyrsti gjalddagi er 5. nóvember 2019. Lánessamningurinn verður greiddur út þegar tryggingarbréf, að fjárhæð 2,4 ma.kr., til tryggingar lánessamningsins hefur verið þinglýst á þær fasteignir sem tilgreindar eru í tryggingarbréfinu. Sjá nánar efnisgrein 12 í kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“ í útgefandalýsingu þessari.

Áttunda efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 22. desember 2016 að fjárhæð 3,15 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,0 ma.kr, sem þinglýst er á 2. veðrétti með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem um ræðir eru Austurkór 88-92 (sléttar tölur), Einholt 10, Einholt 12, Ísleifsgata 20-36 (sléttar tölur), Þverholt 23 og Laugarnesvegur 56. Andvirði lánessamningsins 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. Lánshlutfall var því 74,2% eftir útgreiðslu. Í árslok 2018 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna um 5,39 ma.kr, og fasteignamat 2019 um 5,16 ma.kr. Eftirstöðvar lánessamnings í árslok 2018 voru 3,23 ma.kr. Lánshlutfall í árslok 2018 var því 59,9% m.v. bókfært virði, en 62,5% m.v. fasteignamat 2019.

Níunda efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Til tryggingar lánessamningnum dagsettum 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr., sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21. Andvirði lánessamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Í tengslum við stækkunina á BUS 56 fól Búseti fasteignasölu Mikluborg ehf., (hér eftir Miklaborg“) að útbúa verðmat með það að markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar. Við útgáfu lánessamningsins var verðmat veðsettra fasteigna 3,24 ma.kr. og fasteignamat 2018 um 3,17 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat. Í árslok 2018 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna um 3,61 ma.kr. Eftirstöðvar lánessamnings í árslok 2018 voru um 2,41 ma.kr. og fasteignamat 2019 um 3,46 ma.kr. Lánshlutfall er því 69,5% m.v. fasteignamat 2019. Í árslok 2018 var bókfært virði veðsettra fasteigna um 3,61 ma.kr. og lánshlutfallið 66,6% m.v. við bókfært virði.

Tíunda efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 1. október 2018, að fjárhæð 2,69 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 3,25 ma.kr., sem þinglýst er á 3. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Einholt 6, Þverholt 15, Þverholt 17 og Laugaveg 135. Andvirði lánessamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánessamningsins var verðmat veðsettra fasteigna um 3,40 ma.kr., og fasteignamat 2018 samtals 1,18 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,2% m.v. verðmat. Eftirstöðvar lánessamnings í árslok 2018 voru um 2,72 ma.kr. og fasteignamat 2019 um 3,44 ma.kr. Lánshlutfall er því 79,1% m.v. fasteignamat 2019. Bókfært virði veðsettra fasteigna í árslok 2018 var um 3,59 ma.kr. og lánshlutfallið því 75,8%, m.v. bókfært virði.

Ellefta efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 5. mars 2019 upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf, dagsett 18. febrúar 2019, að fjárhæð 4,50 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 160 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við

Ísleifsgötu 2-10, Berjavelli 4, Blikaás 19, Blikaás 21, Gvendargeisla 17, Kirkjustétt 7-13 (oddatölur), Klapparstíg 20, Kristnibraut 61-67 (oddatölur), Laugaveg 135, Laugaveg 137, Prastarás 10, Prastarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15. Andvirði lánessamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðsluna færast tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat fyrrgreindra fasteigna er um 5,76 ma.kr., m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar eignir til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 18. febrúar 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 6,50 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 59,5%, m.v. verðmat. Eftirstöðvar lánessamnings þann 31. mars 2019 voru 3,89 ma.kr. og bókfært virði fasteigna var um 5,97 m.kr. Lánshlutfallið var því um 65,0% m.v. eftirstöðvar lánessamning þann 31. mars 2019 og bókfært virði fyrrgreindra fasteigna.

Ný efnisgrein í kafla 2.7 í útgefandalýsingunni kemur inn á eftir efnisgrein ellefu og verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettu 1. október 2019 sem útgefandi fjármagnar með stækkun á skuldabréfaflokknum, þann 10. september 2019 gefur Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,40 m.kr. sem þinglýst verður á 2. veðrétt eða í einhverjum tilvikum 3. með uppfærslurétti á 116 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Í kjölfar endurfjármögnunar fyrri lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Skólavörðustíg 20, Laugaveg 146, Garðhús 8, Arnarsmára 4 og 6, Trönuhjalla 17, Birkihlíð 2A-B, Dvergholt 3, Skólatún 6, Miðholt 9, og 13, Krókamýri 78, Breiðavík 7, 9, 31 og 33, Bollatanga 10-20 (jafnar tölur), Gautavík 29-31, Holtabyggð 2, 4 og 6, Hamravík 30-36 (jafnar tölur), Gvendargeisla 17 og Bjallavað 7, 9 og 11. Andvirði lánessamningsins verður notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1.veðrétt. Samanlagt fasteignamat eigna er um 4,43 ma.kr. m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til trygginga skv. tryggingarbréfi dagsettu 17. september 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 4,95 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu verður því um 38,99% m.v. verðmat en 43,57% m.v. fasteignamat 2019. Söluandvirði stækkunarinnar þann 10. september verður fyrst um sinn ráðstafað í fjárfestingar sem samræmast lið c í 4. grein reglna útgefanda á meðan tryggingarbréf til tryggingar lánessamningi, dagsettu 1. október, er í þinglýsingu.

6.1.4 Uppfærsla á efnisgrein í kafla 2.8 „Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda“

Þriðja efnisgrein í kafla 2.8 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Á dagsetningu lýsingar þessarar hefur útgefandi fjármagnað sig með útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. umfjöllun í kafla 2.2 „*Upplýsingar um útgefandann - Hlutdeildarskírteini*“. Jafnframt hefur útgefandi gefið út skuldabréfaflokkinn BUS 56 til að fjármagna fjárfestingar sínar. Heildarheimild flokksins er 18,00 ma.kr. Skuldabréfaflokkurinn var fyrst gefinn út þann 5. desember 2016, að fjárhæð 3,20 ma.kr. Frekari stækkunir hafa átt sér stað. Þann 14. nóvember 2017 var 2,28 ma.kr. stækkun, þann 7. september 2018 var 2,62 ma.kr. stækkun, 14. febrúar 2019 var 3,74 ma.kr. stækkun og 10 september 2019 var 1,80 ma.kr. stækkun. Söluandvirði stækkunarinnar þann 10. september verður fyrst um sinn ráðstafað í fjárfestingar sem samræmast lið c í 4. grein reglna útgefanda á meðan tryggingarbréf til tryggingar lánessamningi, dagsettu 1. október, er í þinglýsingu. Heildarstærð skuldabréfaflokksins er því 13,64 ma.kr., eða 682 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 16.október 2019.

6.1.5 Uppfærsla á kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“

Kafla 2.10 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Kannaður árs hlutareikningur 2019, var kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrgð fyrir yfirferð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt könnuðum árs hlutareikningi námu heildareignir útgefanda, sem að mestu leyti voru verðbréf með föstum tekjum, samtals 12,35 ma.kr., þar af er lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 12,35 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Kannaður árs hlutareikningur 2018, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrgð fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt könnuðum árs hlutareikningi námu heildareignir útgefanda samtals 5,56 ma.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 5,56 ma.kr.

Ársreikningur 2018, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2018 námu heildareignir útgefanda samtals 8,35 ma.kr., þar af eru lánessamningar við Búseta að fjárhæð 8,35 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Ársreikningur 2017, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2017 námu heildareignir útgefanda, sem að mestu leyti voru verðbréf með föstum tekjum, samtals 5,53 ma.kr., þar af er lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 5,52 ma.kr.

Fyrrgreindir endurskoðaðir ársreikningar og kannaður árs hlutareikningur, ásamt stofnefnahagsreikningi fyrir árið 2016 og árs hlutareikningi fyrstu sex mánuði ársins 2017 hafa verið felldir inn með tilvísun og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni.

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur Landsbréfa - BÚS I*

	2019	2018	2018	2017	2016
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-31.12	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld					
Vextir	194.010	101.117	226.313	125.923	2.602
Verðbætur	181.844	71.449	205.112	54.816	8.034
Heildartekjur	375.854	172.566	431.425	180.739	10.636
Gjöld					
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	5.335	2.770	5.961	3.463	70
Vextir og verðbætur	370.572	169.776	425.447	178.861	10.600
Önnur gjöld og kostnaður	4		6		
Heildargjöld	375.911	172.547	431.414	182.324	10.670
Hrein (gjöld) tekjur	- 56	18	10	- 1.587	-34
Óinnleystur hagnaður (tap) af fjárfestingum	-	4	-	1.625	-
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	- 56	22	10	38	-34
Hrein eign í byrjun árs	1.015	1.004	1.004	966	-
Fjármögnunarhreyfingar					
Seld hlutdeildarskírteini					1.000
Hrein eign í lok tímabilsins	958	1.026	1.015	1.005	966

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla miðað við virka vexti. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar m.v. vísitölu sem tóku gildi í júlí 2020. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok ársins. Hér er átt við eignir útgefanda, sem eru að mestu leyti lánsamningar, þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti lántaki.

Helstu eignir útgefanda eru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af fjárfestingum við Búseta og getur markaðsvirði fjárfestinga sveiflast í takt við vaxta- og verðbólguþróun.

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Landsbréfa - BÚS I*

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Eignir					
Fjárfestingar					
Lánasamningar	12.348.470	5.561.983	8.350.577	5.523.713	3.147.390
Fjárfestingar samtals	12.348.470	5.561.983	8.350.577	5.523.713	3.147.390
Aðrar eignir					
Reiðufé	1.184	1.062	1.120	1.062	966
Aðrar eignir	920	495	526	399	70
Aðrar eignir samtals	2.105	1.557	1.645	1.461	1.036
Eignir samtals	12.350.574	5.563.539	8.352.222	5.525.174	3.148.426
Skuldir					
Skuld við rekstrarfélag	1.027	463	607	459	70
Útgefið skuldabréf	12.348.589	5.561.980	8.350.601	5.523.710	3.147.390
Skuldir samtals	12.349.616	5.562.513	8.351.207	5.524.169	3.147.460
Hrein eign	958	1.026	1.015	1.004	966
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina	0,958	1,026	1,015	1,004	0,966

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Útgefin skuldabréf fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þeirra. Skuldabréf eru uppgreiðanleg frá 5. desember 2025 gegn uppgreiðsluþóknun, sem lækkar þó til ársins 2031 þegar uppgreiðsluþóknun fellur niður.

Gengi hlutdeildarskírteina í útgefanda nam 0,958 kr. á hverja einingu, þann 30. júní 2019, en nam 1,015 á hverja einingu í árslok 2018 og 1,026 kr. þann 30. júní 2018. Í samræmi við eðli fagfjárfestasjóðsins þá er lítil sem enginn rekstur hjá útgefanda og sveiflast því virði eigna hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem hann á, hverju sinni.

Hlutdeildarskírteini

	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016*
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,958	1,026	1,015	1,004	0,966
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina	958	1.026	1.015	1.004	966

*Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016

Ávöxtun sjóðsins er bæði sýnd sem raunávöxtun og nafnávöxtun.

	Ávöxtun síðustu sex mánaða	Ávöxtun ársins 2018	Ávöxtun ársins 2017	Ávöxtun ársins 2016*
Nafnávöxtun	-5,54%	1,03%	3,95%	-
Raunávöxtun	-7,06%	-2,14%	2,17%	-

*Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016

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

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2019 til dagsetningar þessarar lýsingar, aðrar en þær að búið er að stækka skuldabréfaflokk sjóðsins um 1,80 ma.kr., og hafa því skuldir sjóðsins aukist sem nemur fyrrgreindri fjárhæð. Við staðfestingu þessarar lýsingar eru því útgefin skuldabréf í flokknum BUS 56 samtals kr. 13,64 ma.kr. að nafnvirði. Andvirði stækkunarinnar verður notuð til að fjármagna Búseta, með lánsamningi dagsettum 1. október 2019, þar sem sjóðurinn er lánveitandi og Búseti lántaki. Bókfært virði þessa lánsamnings m.v. dagsetningu lýsingarinnar er 1,93 ma.kr Fyrst um sinn verður andvirði stækkunarinnar ráðstafað í fjárfestingar sem samræmast lið c í 4. grein reglna útgefanda á meðan tryggingarbréf til tryggingar lánsamningi, dagsettum 1. október, er í þinglýsingu. Sjá nánar kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“.

6.1.6 Staðfesting á yfirlýsingu í kafla 2.11 „Dómsmál og gerðardómsmál“

Yfirlýsing í kafla 2.11 í útgefandalýsingunni er uppfærð og verður svohljóðandi:

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda eða arðsemi hans undanfarna tólf mánuði. Útgefanda er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu til meðferðar eða séu yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingar þessarar.

6.1.7 Uppfærsla á kafla 3.3 „Starfsemi“

Fyrsta efnisgrein í kafla 3.3 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Hjá Landsbréfum starfa fjögur teymi skipuð 19 sérfræðingum með að meðaltali yfir 14 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringafyrirtæki landsins með um 163 ma.kr. í virkri stýringu þann 30. júní 2019, samanborið við 152 ma.kr. þann 31. desember 2018, og 162 ma.kr. í lok árs 2017.

Sjöunda til og með níunda efnisgrein í kafla 3.3. í útgefandalýsingunni verða svohljóðandi:

Þann 30. júní 2019 voru 9 verðbréfasjóðir í rekstri Landsbréfa sem lúta eftirliti FME; Landsbréf - Sparibréf verðtryggð, Landsbréf - Sparibréf óverðtryggð, Landsbréf - Markaðsbréf, Landsbréf - Sparibréf stutt, Landsbréf - Sparibréf meðallöng, Landsbréf - Sparibréf plús, Landsbréf – LEQ UCITS ETF, Landsbréf - Global Equity Fund og Landsbréf - Nordic 40.

Einnig hafa Landsbréf með höndum rekstur 13 fjárfestingarsjóða sem lúta eftirliti FME; Landsbréf – Markaðsbréf sértryggð, Landsbréf – Global Portfolio, Landsbréf – Öndvegisbréf, Landsbréf - Úrvalsbréf, Landsbréf – Eignadreifing Langtíma, Landsbréf – Eignadreifing Virði, Landsbréf – Eignadreifing Vöxtur, Landsbréf – Einkabréf B, Landsbréf – Einkabréf C, Landsbréf – Einkabréf D, Landsbréf – Fyrirtækjaskuldabréf, Landsbréf – Multi Asset Fund og Landsbréf – Veltubréf.

Landsbréf reka að auki 13 fagfjárfestasjóði sem lúta eftirliti FME, Landsbréf – Hvatning slhf., Landsbréf – Fixed Income Opportunity Fund, Landsbréf – BÚS I, Horn III slhf., Landsbréf veðskuldabréfasjóður slhf., Askja fagfjárfestasjóður, Brunnur vaxtarsjóður slhf., Horn II slhf., Landsbréf – Icelandic Tourism Fund slhf., Landsbréf – LBS I, Hekla fagfjárfestasjóður, Drangar Fund og Landsbanki Mezzanine Fund II.

6.1.8 Uppfærsla á kafla 3.4 „Fjárhagur rekstrarfélagsins“

Önnur efnisgrein í kafla 3.4 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Þann 30. júní 2019 námu hreinar rekstrartekjur Landsbréfa 920,6 m.kr., þar af voru Umsýslu- og árangurstengdar þóknanir Landsbréfa 695,98 m.kr. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins nam 300,8 m.kr. Heildareignir Landsbréfa námu 4.730 m.kr. í lok tímabilsins og eigið fé 4.103 m.kr. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt könnuðum árshlutareikningi Landsbréfa hf., þann 30. júní 2019, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef þess, <http://landsbref.is/um-landsbref/fjarhagsupplýsingar/>

6.1.9 Uppfærsla á kafla 3.7 „Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur“

Fyrsta efnisgrein í kafla 3.7.1 „Stjórnarhættir rekstrarfélagsins“ í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Um stjórnarhætti rekstrarfélagsins fer skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum Landsbréfa og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Þá er kveðið á um í 7. mgr. 54. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og fylgja Landsbréf því leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 5. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins, á árinu 2015. Landsbréf útvista ýmsu sem snýr að stjórnarháttum til móðurfélagsins Landsbankans, eins og regluvörslu og innri endurskoðun. Ákveðin frávik eru frá leiðbeiningum að því er varðar boðun og auglýsingu hluthafafundar, þ.m.t. aðalfunda, sem fyrst og fremst helgast af því að hluthafar eru aðeins tveir og báðir í samstæðu Landsbankans. Með sama hætti eru framboð til stjórnar ekki kynnt sérstaklega á vefsíðu félagsins. Stjórnarháttayfirlýsing Landsbréfa er aðgengileg á slóðinni <https://landsbref.is/library/Files/Reglur/stjornarhattayfirlýsing-2019-08-14.pdf>

Uppfærsla í heild sinni á kafla 3.7.2 „Stjórn og stjórnendur“ í útgefandalýsingunni

Uppfærsla á undirkaflanum 3.7.2.1 „Stjórn“ í útgefandalýsingunni og verður svohljóðandi:

Stjórn Landsbréfa skipa eftirtaldir aðilar:

Þórunn Jónsdóttir, formaður stjórnar

Þórunn útskrifaðist með MSc í Lyfjafræði frá Háskóla Íslands árið 1994 og með Master of Business gráðu frá IESE Business School, í Barcelona 1998. Árið 2008 lauk hún prófi í verðbréfamiðlun og útskrifaðist með doktorspróf úr Business Administration frá Cranfield University í Bretlandi árið 2011, en þar sérhæfði hún sig í ábyrgð og skyldum stjórnarmanna. Þórunn er stjórnendaráðgjafi og lektor við viðskiptadeild Háskólans í Reykjavík. Hún starfaði áður sem deildarforseti viðskiptadeildar HR og þar áður sem framkvæmdastjóri rekstrar og stjórnunar við sama skóla. Þórunn var framkvæmdastjóri samskipta- og viðskiptaþróunar hjá Auði Capital hf. árin 2007-2011. Auk þess að vera í stjórn Landsbréfa á Þórunn sæti í stjórnnum Talna ehf., Delta-ráðgjöf ehf., Vertias Capital hf. og Guðrúnarborg ehf. Þórunn var kjörin í stjórn Landsbréfa í apríl 2017 og hefur verið formaður stjórnar síðan í janúar 2018. Hún er flokkuð sem óháður stjórnarmaður og á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Magnús Magnússon, meðstjórnandi

Magnús er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og er með meistaraþáttu í alþjóðaviðskiptum frá Norwegian School of Economics í Bergen í Noregi. Magnús starfar nú á fyrirtækjasviði Landsbankans hf. Magnús starfaði sem forstöðumaður fyrirtækjasviðs Landsbanka Íslands hf. í slitameðferð (LBI hf.) á árunum 2009-2017, var sjálfstætt starfandi við eigið fyrirtæki á árunum 2002-2008, en vann hjá Búnaðarbankanum, Gildingu og Lýsingu á árunum 1990-2002. Magnús er stjórnarformaður Magnus fjárfestingafélag ehf., og er meðstjórnandi í stjórn Lýsi hf., Magnús er flokkaður sem háður stjórnarmaður. Hann á sæti í endurskoðunarnefnd Landsbréfa.

Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir, meðstjórnandi

Guðmunda Ósk er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfiðskiptum. Hún hefur starfað sem viðskiptastjóri á fyrirtækjasviði Landsbankans frá árinu 2016, var framkvæmdastjóri fjármálasviðs 365 miðla 2015- 2016, og starfaði sem viðskiptastjóri hjá Landsbankanum frá 2007- 2015. Guðmunda er starfsmaður Landsbankans flokkuð sem háður stjórnarmaður. Guðmunda er varamaður í stjórn FRR ehf. Fyrir utan tengsl hennar við Landsbankann sem starfsmaður, þá á hún engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa. Guðmunda Ósk var fyrst kjörin í stjórn Landsbréfa í apríl 2018.

Haraldur Flosi Tryggvason

Haraldur Flosi lauk embættisprófi í lögum frá Háskóla Íslands árið 1999, og árið 2002 lauk hann M.Jur gráðu við Oxford háskóla. Ári síðar lauk hann MBA gráðu við Oxford Brookes háskóla. Haraldur Flosi hefur sinnt stjórnunarstörfum og lögmennsku, auk kennslu á sviði lögfræði og viðskiptafræði. Hann hefur setið í stjórnnum Orkuveitu Reykjavíkur, Landsvirkjunnar, VÍS hf. og Félagsbústaða hf., þar sem hann situr enn sem stjórnarformaður. Haraldur á sæti í stjórnnum Aton media ehf., GGX ehf., Fluglestinni- þróunarfélags ehf., og Háváll ehf. Aðalstarf Haraldar er lögmennska og er hann meðeigandi í lögmannstofunni LMB Mandat. Haraldur Flosi var fyrst kjörinn í stjórn Landbréfa í apríl 2018 og er flokkaður sem óháður stjórnarmaður.

Erna Eiríksdóttir

Erna lauk Cand. Oecon af endurskoðunarsviði viðskiptadeildar Háskóla Íslands, árið 1987 og MBA frá Háskólanum í Reykjavík, árið 2007. Árið 2008 lauk hún einnig prófi í verðbréfiðskiptum. Frá árinu 2012-2018 starfaði Erna sem forstöðumaður fjárfestatengsla hjá Eimskip og frá árinu 2008-2011 sem fjármálastjóri Landsvirkjun Power ehf. Erna er stjórnarmaður í stjórn Festu- miðstöðvar um samfélagsárbyrgð. Frá árunum 2009-2016 sat hún í stjórn Íslandssjóða hf. og var formaður endurskoðunarnefndar. Þar að auki sat hún í stjórn Sýn hf. á tímabilinu 2012-2014 og var varamaður í stjórn Advania hf. á tímabilinu 2011- 2014. Erna er flokkuð sem óháður stjórnarmaður og á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta - eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Guðjón Valgeir Ragnarsson, varamaður

Guðjón er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands. Hann er forstöðumaður Hagdeildar Landsbankans og hefur gengt þeirri stöðu frá stofnun bankans. Guðjón situr ekki í stjórn annarra félaga. Guðjón sat í varastjórn Landsbréfa árið 2017, en var nýr í aðalstjórn í apríl 2018. Guðjón er flokkaður háður stjórnarmaður. Fyrir utan tengsl hans við Landsbankann sem starfsmaður, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Drífa K. Sigurðardóttir, varamaður

Drífa Kristín útskrifaðist sem lögfræðingur frá Háskóla Íslands árið 2004 og fékk héraðsdómslögmannsréttindi árið 2006. Hún útskrifaðist með LL.M. gráðu frá Columbia háskóla í New York árið 2012. Drífa starfar sem lögfræðingur nefndar um eftirlit með lögreglu en starfaði áður á fyrirtækjasviði Landsbankans á árunum 2004 - 2011 og 2012 - 2016. Drífa hefur setið sem stjórnarmaður í Mátis ohf. frá árinu 2018 og sat í Háskólaráði Háskólans í Reykjavík á árunum 2014 - 2016. Drífa er flokkuð sem óháður stjórnarmaður og á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa. Drífa var kjörin varamaður í stjórn Landsbréfa 11. apríl 2019.

Uppfærsla í heild sinni á kafla 3.7.2.2 „Stjórnendur“ í útgefandalýsingunni og verður svohljóðandi:

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa

Helgi hóf störf sem framkvæmdastjóri Landsbréfa í byrjun júní 2014. Hann nam viðskiptafræði við Háskóla Íslands með áherslu á fjármál og hefur lokið Master of Business Administration gráðu frá sama skóla. Þá hefur hann lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Helgi starfaði áður sem forstöðumaður Markaðsviðskipta hjá Landsbankanum hf., frá 2008, og sem miðlari skuldabréfa hjá Landsbanka Íslands á árunum 2003-2008. Helgi á engan eignarhlut í Landsbréfum né hefur gert kaupréttarsamning um kaup á hlutum í félaginu. Helgi situr í stjórn Horns III GP ehf., Landsbréfa-Hvatningar GP ehf., Horns II GP ehf. og Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs GP ehf. Hann á að öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaáðila Landsbréfa eða hluthafa Landsbréfa.

Ingvar Karlsson, sjóðstjóri Landsbréfa – BÚS I

Ingvar er með M.Sc. gráðu í hagfræði, frá Háskóla Íslands, árið 2005. Hann er með B.Sc. gráðu í matvælafræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Síðastliðin fimm ár hefur Ingvar starfað sem sjóðstjóri í sérhæfðum fjárfestingum í Landsbréfum. Þar gegnir hann framkvæmdastjórastöðu hjá Landsbréfum-Veðskuldabréfasjóði slhf. Á árunum 2005 til 2012 starfaði Ingvar sem sjóðstjóri hjá Landsvaka hf., rekstrarfélagi verðbréfasjóða í eigu Landsbankans. Ingvar situr í stjórn Landsbréfa – Horns III slhf., Landsbréfa – Horns III GP ehf., Landsbréfa-Hvatningar slhf., Landsbréfa Hvatning GP ehf. og IF hf. Hann á öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Landsbréfa og Landsbréfa- BÚS I er Borgartún 33, 105 Reykjavík, Ísland.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri og sjóðstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert samning við útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna rekstrarfélagsins, varamanna, framkvæmdastjóra eða sjóðstjóra útgefanda.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánafyrirgreiðslu útgefanda við rekstrarfélagið, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélagsins.

Hvorki stjórnarmaður, varamaður, framkvæmdastjóri eða sjóðstjóri, hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn útgefanda, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórnar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið

umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Uppfærsla á tveimur undirköflum kafla 3.7.3 „Nefndir rekstrarfélagsins“

Breyting er gerð á undirkaflanum 3.7.3.1 „Starfskjaranefnd“ í útgefandalýsingunni og verður hann svohljóðandi:

Stjórn Landsbréfa skipar í starfskjaranefnd og er hún skipuð af núverandi stjórnarmönnum. Í Starfskjaranefnd sitja Þórunn Jónsdóttir, formaður, Erna Eiríksdóttir og Haraldur Flosi Tryggvason. Starfskjaranefnd hefur það hlutverk að undirbúa og gera tillögur að ákvörðun stjórnar Landsbréfa um almenna starfskjarastefnu félagsins og um starfskjör stjórnarmanna og framkvæmdastjóra eftir nánari ákvörðun stjórnar. Nefndin gerir tillögur til stjórnar um kaupauka- og hvatakerfi fyrir starfsmenn Landsbréfa og mótastefnu rekstrarfélagsins, sem finna má á vefsíðu Landsbréfa: <https://landsbref.is/library/Files/Adalfundur/Starfskjarastefna-Landsbrefa-2019.pdf>

Breyting er gerð á undirkaflanum 3.7.3.2 „Endurskoðunarnefnd“ í útgefandalýsingunni og verður hann svo hljóðandi:

Í endurskoðunarnefnd sitja Erna Eiríksdóttir formaður, Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir og Magnús Magnússon. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fylgjast með verkefnum er varða reikningsskil, endurskoðun og innra eftirlit. Hún kemur að undirbúning gerðar ársreiknings og árschlutareiknings og gerir stjórn Landsbréfa grein fyrir störfum sínum og veitir stjórn ráðgjöf um málefni tengd reikningsskilum félagsins.

Ekki er starfandi sérstök áhættunefnd í félaginu, sbr. 78. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, og fer stjórn sjálf með hlutverk áhættunefndar samkvæmt sérstakri undanþágu frá Fjármálaeftirlitinu, sbr. 5. mgr. 78. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki.

6.1.10 Uppfærsla á kafla 4.1 „Almennar upplýsingar um vörsluaðilann“

Fjórða efnisgrein í kafla 4.1 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2019 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 27,9 mö.kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur um 20,5 ma.kr. Hagnaður samstæðunnar fyrstu sex mánuði ársins 2019 nam 11,1 mö.kr. eftir skatta, samanborið við 11,6 ma.kr. á sama tímabili árið 2018. Þann 30. júní 2019 nam eigið fé samstæðunnar 240,6 mö.kr. og heildareignir námu 1.402,8 mö.kr. Arðsemi eigin fjár á tímabilinu var 9,1% á ársgrundvelli og eiginfjárlutfallið var 23,7%. Framangreindar upplýsingar eru úr könnuðum árschlutareikningi bankans og er aðgengilegur á eftirfarandi vefslóð: <https://bankinn.landsbankinn.is/fjolmidlar/frettirogutgafuefni/2019/07/25/Uppgjor-Landsbankans-fyrir-fyrri-helming-arsins-2019/>

Breytingar á stjórn áttu sér stað í apríl 2019 hjá vörsluaðila sem kallar á uppfærslu á kafla 4.1 í útgefandalýsingunni og verður svohljóðandi:

Stjórn vörsluaðila er bankráð Landsbankans:

- Helga Björk Eiríksdóttir, formaður (fædd 22. desember 1968)
- Berglind Svavarsdóttir, meðstjórnandi (fædd 2. desember 1964)
- Einar Þór Bjarnason, meðstjórnandi (fæddur 10. desember 1962)
- Guðbrandur Sigurðsson, meðstjórnandi (fæddur 2. maí 1961)
- Hersir Sigurgeirsson, meðstjórnandi (fæddur 16. janúar 1972)

- Sigríður Benediktsdóttir, meðstjórnandi (fædd 26. apríl 1972)
- Þorvaldur Jacobsen, varamaður (fæddur 21. desember 1963)
- Guðrún Ó. Blöndal, varamaður (fædd 27. mars 1960)
- Sigurður Jón Björnsson, varamaður (fæddur 22. mars 1966)

6.1.11 Uppfærsla á efnisgreinum í kafla 5.1 „Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“

Þriðja efnisgrein í kaflanum 5.1 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Í lok árs 2018 var Búseti með alls 1.061 íbúð á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Þar af voru um 219 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta og 98 í byggingu og til afhendingar á árunum 2019-2022 Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.4 „Fasteignasafn Búseta“ í útgefandalýsingu.

Fjórða efnisgrein í kaflanum 5.1 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Fjöldi félagsmanna Búseta í lok árs 2018 voru 5.246 en 5.138, miðað við árslok 2017. Á árinu 2018 voru 73 búseturéttir seldir í nýbyggingu, 27 nýir leigusamningar og 52 eldri búseturéttir seldir nýjum eigendum.

6.1.12 Uppfærsla á kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“

Kafla 5.1.4 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski búseturéttihafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina, eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt, innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. Búsetaréttihafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framlengja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttar er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta. Seldir búseturéttir skv. ársuppgjöri 2018 voru metnir á 802,03 m.kr. samanborið við 819,26 m.kr. á árinu 2017. Samkvæmt ársreikningi 2018 er skuldbinding vegna búseturéttar með kaupskyldu metin á 843,11 m.kr., samanborið við 897,3 m. kr. í lok ársins 2017, 928,2 m.kr., og í lok ársins 2016. .

6.1.13 Uppfærsla á kafla 5.3 „Fjárhagsupplýsingar mótaðila“

Kafla 5.3 í útgefandalýsingunni breytist í heild sinni og verður svohljóðandi:

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2016 til 31. desember 2018. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2016 til 31. desember 2018. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreint tímabil. Með samstæðureikningi er átt við ársreikning og árshlutareikning Búseta hsf. og dótturfélag þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samstæðuársreikningar Búseta hsf. fyrir árin 2018, 2017 og 2016 eru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og settar reikningsskilareglur. Samstæðureikningarnir eru byggðir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er fært til bókar á uppreiknuðu fasteignamati (m.v. vísitölu íbúðaverðs) og verðbréf eru metin á gangverði.

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

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum Búseta síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt, þann 9. apríl 2019.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Búseta hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2018.

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fjárhagsárin 2018, 2017 og 2016.

	Samstæða		
	2018	2017	2016
Búsetutekjur og leigutekjur	1.651.744.282	1.389.090.855	1.110.556.420
Seldur búseturéttur	802.032.392	819.257.951	397.039.832
Aðrar tekjur	34.537.032	34.503.863	29.971.494
Rekstur íbúðarhúsnæðis	- 446.350.556	- 456.467.808	- 373.419.299
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	- 146.956.613	- 137.828.243	- 125.009.668
Afskriftir	- 17.333.270	- 16.850.675	- 15.162.616
Reskstrarafkoma	1.877.673.267	1.631.705.943	1.023.976.163
Fjármunatekjur	10.503.104	25.408.494	27.008.050
Fjármagnsgjöld	- 1.271.372.857	- 761.696.517	- 736.830.129
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verk í vinnslu	1.804.644.979	3.853.161.970	3.728.026.864
	543.775.226	3.116.873.947	
Afkoma fyrir skatta	2.421.448.493	4.748.579.890	4.042.180.948
Tekjuskattur	- 521.485.147	- 958.762.890	- 827.255.627
Afkoma ársins	1.899.963.346	3.789.817.000	3.214.925.321

Á árinu 2018 námu rekstrartekjur samstæðunnar um 2,49 mö.kr. samanborið við 2,24 ma.kr. á árinu 2017 og 1,54 ma.kr. á árinu 2016. Helstu breytingar milli áráanna 2018 til 2017 má rekja til aukinnar búsetu- og leigutekna, en helstu breytingarnar á milli áráanna 2017 og 2016 má rekja til aukinnar sölu búseturéttar án kaupskyldu og aukningu í búsetutekjum. Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði í lok árs 2018 nam 1,88 mö.kr., samanborið við 1,63 mö.kr. árið 2017, en hagnaður ársins 2018 nam 1,90 mö.kr. samanborið við 3,79 mö.kr. árið áður. Breytingar má m.a. rekja til breytingar á fjármagnsgjöldum og samdráttar í matsbreytingu íbúðarhúsnæðis. Búseti stillir af búsetugjald miðað við kostnað, lán og áætlanir um viðhald.

Síðastliðin ár hefur Búseti unnið að því að stækka eignasafn sitt til þess að ná til stærri hóps fólks með breiðari og fjölbreyttari skírskotun. Á árinu 2018 fjölgaði félagsmönnum í Búseta um 2,1% samanborið

við 19,3% árið á undan og 125 búseturéttir voru seldir (þar af 52 eldri). Fjöldi félagsmanna Búseta var 4.305 í árslok 2016, 5.138 í lok árs 2017 og 5.246 í lok árs 2018, sem er 21,9% fjölgun félagsmanna á tímabilinu 2016 til 2018. Þessi fjölgun hefur skilað sér í aukningu tekna milli tímabila.

Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningar samstæðunnar þann 31. desember 2018, 2017 og 2016.

	Samstæðan		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Eignir			
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	40.283.434.419	34.323.218.656	27.056.242.322
Verk í vinnslu	1.723.464.662	3.842.605.124	3.934.494.227
Rekstrarfjármunir	155.339.499	168.403.648	165.616.352
	<u>42.162.238.580</u>	<u>38.334.227.428</u>	<u>31.156.352.901</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir	2.785.902	2.758.400	2.781.158
Viðskiptakröfur	16.300.607	27.101.236	36.790.665
Verðbréf	-	174.853.873	340.683.853
Aðrar skammtímakröfur	66.044.897	95.067.514	80.315.438
Handbært fé	27.015.655	189.855.487	189.104.233
	<u>112.147.061</u>	<u>489.636.510</u>	<u>649.675.347</u>
Eignir	<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>	<u>31.806.028.248</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		15.145.455.997	12.062.926.421
Ójafnað tap		- 1.953.201.964	- 2.660.489.388
Óráðstafað eigið fé	15.092.217.379		
Eigið fé	<u>15.102.227.057</u>	<u>13.202.263.711</u>	<u>9.412.446.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnir	19.743.792.027	16.897.577.977	14.620.682.263
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdarlán	811.232.208	74.395.078	3.532.859.153
Búseturéttur	843.113.442	897.262.726	928.195.705
Tryggingafé vegna leiguíbúða	96.715.904	93.877.629	87.044.589
Tekjuskattsskuldbinding	4.050.584.166	3.529.099.019	2.570.336.129
	<u>25.545.437.747</u>	<u>21.492.212.429</u>	<u>21.739.117.839</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	207.849.793	210.068.762	213.616.885
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	981.269.948	3.257.628.722	-
Næsta árs afborganir langtímaskulda	333.444.393	300.863.440	261.452.582
Aðrar skammtímaskuldir	104.156.703	360.826.874	179.394.231
	<u>1.626.720.837</u>	<u>4.129.387.798</u>	<u>654.463.698</u>
Skuldir	<u>27.172.158.584</u>	<u>25.621.600.227</u>	<u>22.393.581.537</u>
Eigið fé og skuldir	<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>	<u>31.806.028.248</u>

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikningi. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðinn matsbreytingar íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikningi. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað. Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir. Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreytingar íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikningi.

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

Heildareignir samstæðunnar námu 42,27 mö.kr. í lok ársins 2018, samanborið við 38,82 ma.kr. í árslok 2017, og 31,81 ma.kr. í lok árs 2016. Bókfært virði fastafjármuna í árslok 2018 var 42,16 ma.kr. samanborið við 38,33 ma.kr. í lok árs 2017, og 31,16 ma.kr. árið 2016. Fastafjármunir skiptast með eftirfarandi hætti: íbúðarhúsnæði og lóðir, verk í vinnslu og aðrir rekstrarfjármunir. Helsta breyting á milli ára er hækkun á bókfærðu virði íbúðarhúsnæðis og lóða félagsins. Í lok ársins 2018 var bókfært virði íbúðarhúsnæðis og lóða um 40,28 ma.kr., samanborið við 34,32 ma.kr. í lok árs 2017, og um 27,06 ma.kr. í lok árs 2016.

Eigið fé samstæðunnar í lok árs 2018 nam 15,10 mö.kr., samanborið við 13,20 ma.kr. í lok árs 2017, og um 9,41 ma.kr. í lok árs 2016. Heildarskuldir í lok árs 2018 námu 27,17 mö.kr., samanborið við 25,62 ma.kr. í árslok 2017, og 22,39 ma.kr. í lok árs 2016. Skýringuna á hækkun skulda milli ára má rekja til hækkunar á langtímaskuldum. Þann 31. desember 2018 var Búseti með um 1,79 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg, Keilugranda og Árskóga. Af þessum 1,79 mö.kr. voru 981 m.kr. á gjalddaga á árinu 2019 og teljast því til skammtímaskulda, samanborið við 3,26 ma.kr. í lok árs 2017. Eftirstöðvar upp á 811 m.kr. eru með gjalddaga síðar og teljast því til langtímaskulda, í lok árs 2018, samanborið við 74,4 m.kr. í lok árs 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán félagsins með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda. Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam 96,7 í árslok 2018, samanborið við 93,88 m.kr. í lok árs 2017, og 87,04 m.kr. í lok árs 2016.

Frá árinu 2012 hefur Búseti unnið að því að stækka íbúðasafn sitt með byggingu nýrra íbúða. Búseti hefur fengið úthlutað lóðum frá Reykjavíkurborg þar sem byggja á um 170 íbúðir. Lóðirnar eru við Keilugranda, Skógarveg og Árskóga. Sjá nánar umfjöllun kafla 5.4.1 „*Framkvæmdir og nýbyggingar*“.

Í eftirfarandi töflu má sjá fjárfestingar Búseta fyrir hvert fjárhagsár frá 2015 til 2018.

Fjárfestingar	2018	2017	2016	2015
Smiðjuholt	1.191.580.791	2.647.707.938	3.247.795.052	1.603.315.418
Ísleifsgata	234.118.519	334.055.199	260.208.995	81.747.361
Keilugrandi	532.498.326	474.321.241		
Skógarvegur	243.856.743	79.943.261		
Árskógar	358.789.330	2.052.475		
Austurkór				
Laugarnesvegur		6.033.147	111.427.891	35.722.835
Hólmvað				
Keyptar íbúðir			18.500.000	21.000.000
Seldar íbúðir	- 524.413.117	- 222.188.000	- 89.476.000	
Samtals	2.036.430.592	3.321.925.261	3.548.455.938	1.741.785.614

Ofangreindar fjárfestingar fela í sér keyptar og seldar íbúðir, eignfærslu á framkvæmdakostnaði vegna byggingar fasteigna. Framkvæmdakostnaður felur í sér kostnað við byggingu, hönnun, verkeftirlit og verkeftirlitsstjórnun, auk kaupverðs lóðar, gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, tengigjöld, fjármagnskostnaðar og annars kostnaðar.

Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir árin 2018, 2017 og 2016.

	Samstæða		
	2018	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	1.899.963.346	3.789.817.000	3.214.925.321
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	17.333.270	16.850.675	15.162.616
Söluþap (hagnaður) fastafjármuna	-	1.137.686	-
Matsbreyting verðbréfa	-	4.170.020	11.964.991
Verðbætur langtímalána	580.635.701	261.461.562	244.665.320
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	12.863.817	7.422.453	6.158.977
Tryggingasjóður	-	60.131.484	-
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	- 1.804.644.979	- 3.853.161.970	- 3.728.026.864
Tekjuskattur	521.485.147	958.762.890	827.255.630
Veltuð frá (til) rekstri	1.227.636.302	1.117.988.792	568.176.009
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	- 4.697.932	- 2.287.524	- 7.680.906
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	- 129.634.890	48.630.270	53.826.273
Handbært fé frá (til) rekstri	1.093.303.480	1.164.331.538	614.321.376
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	- 2.560.843.439	- 3.544.113.261	- 3.424.319.886
Selt íbúðarhúsnæði	354.634.847	385.777.250	-
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	- 4.269.121	- 20.775.657	53.990.820
Afborganir skuldabréfa		-	393.288
Tryggingasjóður	60.131.484		
Keypt/seld verðbréf	174.853.873	170.000.000	50.000.000
	- 1.975.492.356	- 3.009.111.668	- 3.319.935.778
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda	- 364.649.177	- 273.232.329	- 2.714.531.865
Nýjar langtímaskuldir	2.687.694.691	2.351.121.458	5.620.000.000
Búseturéttur, breyting	- 64.072.846	- 36.786.852	- 58.751.991
Tryggingafé, breyting	- 101.980	5.264.460	1.330.985
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	- 1.539.521.644	- 200.835.353	- 300.599.852
	719.349.044	1.845.531.384	2.547.447.277
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	- 162.839.832	751.254	- 158.167.125
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233	347.271.358
Handbært fé í lok árs	27.015.655	189.855.487	189.104.233
Aðrar upplýsingar			
Greidd fjármagnsgjöld	- 677.873.339	- 552.943.986	- 485.610.983

Handbært fé frá rekstri var 1,09 ma.kr. í árslok 2018, samanborið við 1,16 ma.kr. í árslok 2017 og 614,3 m.kr í árslok 2016. Matsbreyting íbúðarhúsnæðis var 1,81 ma.kr. í árslok 2018, samanborið við 3,85 ma.kr. í árslok 2017 og 3,73 ma.kr. í árslok 2016. Fjárfestingar síðastliðna ára eru nú að hluta byrjaðar að skila félaginu leigu- og búseturéttartekjum.

6.1.14 Uppfærsla á kafla 5.3.1 “Fjármögnun Búseta“

Kafla 5.3.1 í útgefandalýsingunni hljóðar svo:

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir, eins og Íbúðalánasjóð og banka. Í árslok 2018 nam bókfært verð veðsettra eigna um 42,00 mö.kr. og eftirstöðvar áhvílandi lána námu 21,10 mö.kr. (þar af var 1,79 ma.kr. framkvæmdalán), samanborið við árslok 2017, þegar bókfært verð veðsettra eigna nam 38,2 mö.kr. og eftirstöðvar áhvílandi lána námu 20,55 mö.kr., og (þar af 3,33 ma.kr. framkvæmdarlán). Í árslok 2016 nam bókfært verð veðsettra eigna um 30,99 mö.kr. og eftirstöðvar vaxtaberandi lána námu 18,42 mö.kr., þar af var 3,53 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingar íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu.

Í eftirfarandi yfirliti má sjá sundurliðun langtímaskulda samstæðu Búseta miðað við í árslok 2018, 2017 og 2016.

	Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán			Skuldir við lánastofnanir		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	-	-	-	3.002.448.893	3.057.450.474	3.130.341.810
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	-	-	-	7.253.036	7.416.345	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	-	-	-	74.004.626	72.560.040	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	-	-	-	2.709.448.943	-	-
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	-	-	-	5.619.921.091	5.510.415.689	3.139.593.142
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	-	-	-	2.565.508.293	2.513.162.668	2.497.804.380
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	-	-	-	25.640.346	25.004.288	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	-	-	-	2.179.345.828	2.143.411.583	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	-	-	-	380.141.253	371.583.455	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	-	-	-	4.457.184	4.665.533	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	-	-	-	3.500.042.348	3.453.303.730	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	-	-	-	63.557.790	67.966.960	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,55% óvtr. vöxtum	-	-	-	43.963.470	45.111.121	46.121.658
Eigniferður lántökukostnaður	-	-	-	98.496.681	73.610.469	51.400.000
Framkvæmdarlán með 6,20% óvtr. vöxtum	-	74.395.078	-	-	-	-
Framkvæmdalán með 6,45% óvtr. vöxtum	811.232.208	-	2.311.670.533	-	-	-
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	-	-	350.236.572	-	-	-
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	-	-	870.952.048	-	-	-
	811.232.208	74.395.078	3.532.859.153	20.077.236.420	17.198.441.417	14.882.134.845
Næsta árs afborganir langtímaskulda	-	-	-	333.444.393	300.863.440	261.452.582
Langtímaskuldir í árslok/lok tímabils	811.232.208	74.395.078	3.532.859.153	19.743.792.027	16.897.577.977	14.620.682.263

Í neðangreindu yfirliti má sjá hvenær afborganir langtímaskulda eru áætlaðar m.v. ársuppgjör 2018.

	Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:			
Næsta árs afborganir		333.444.393	333.444.393
Afborganir 2020	811.232.208	333.659.917	1.144.892.125
Afborganir 2021		334.843.031	334.843.031
Afborganir 2022		336.072.507	336.072.507
Afborganir 2023		337.350.163	337.350.163
Afborganir síðar		18.401.866.409	18.401.866.409
	811.232.208	20.077.236.420	20.888.468.628

Framkvæmdalán Búseta eru til að fjármagna framkvæmdir við uppbyggingu íbúða. Sjá nánar kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“. Í árslok 2018 var Búseti með 1,79 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingar íbúða við Skógarveg, Keilugranda og Árskóga. Af 1,79 ma.kr. voru 981,26 m.kr. á gjaldþaga á

árinu 2019 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda, en afgangurinn 811,23 m.kr. eru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2018.

Lánssamningur, dagsettur 22. desember 2016, sem upphaflega var á milli Landsbankans og Búseta að fjárhæð 3,14 ma.kr. var gerður til þess að endurfjármagna framkvæmdalán hjá Landsbankanum vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í Kópavogi. Þann 22. desember 2016 voru framkvæmd kröfuhafaskipti þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta var framseld til Landsbréfa - BÚS I gegn greiðslu. Með þessu tók Landsbréf - BÚS I við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningi við Búseta sem skuldara.

Lánssamningur dagsettur 14. nóvember 2017, sem upphaflega var á milli Landsbankans og Búseta að fjárhæð 2,35 ma.kr var gerður til þess að endurfjármagna framkvæmdalán hjá Landsbankanum vegna uppbyggingar við Einholt og Þverholt. Þann 14. nóvember 2017 voru framkvæmd kröfuhafaskipti þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta var framseld til Landsbréfa- BÚS I gegn greiðslu. Með þessu tók Landsbréf- BÚS I við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningi við Búseta sem skuldara.

Lánssamningur dagsettur 5. október 2018 var gerður á milli útgefanda og Búseta að fjárhæð 2,69 ma.kr Samningurinn var að mestu leyti gerður til þess að endurfjármagna framkvæmdalán hjá Landsbankanum vegna uppbyggingar við Einholt, Þverholt og Laugaveg.

Tveir lánssamningar hafa verið gerðir á árinu 2019. Lánssamningur dagsettur 5. mars 2019, að fjárhæð 3,87 ma.kr. var gerður á milli útgefanda og Búseta, til þess að endurfjármagna lán vegna uppbyggingar Búseta við Ísleifsgötu, Berjavelli, Blikaás, Gvendargeisla, Kirkjustétt, Klapparstíg, Kristnibraut, Laugaveg, Prastarás og Þverholt.

Lánssamningur dagsettur 1. október 2019, að fjárhæð 1,93 ma.kr., var gerður á milli útgefanda og Búseta. Andvirði lánssamningsins verður notað til endurfjármögnunar á fasteignunum við Skólavörðustíg, Laugaveg, Garðhús, Arnarsmára, Trönuhjalla, Birkihlíð, Dvergholt, Skólatún, Miðholt, Krókamýri, Breiðavík, Bollatanga, Gautavík, Holtabyggð, Hamravík, Gvendargeisla og Bjallavað. Sjá nánar kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda.“ Lánssamningurinn verður ekki greiddur út fyrr en tryggingarbréf til tryggingar lánssamningsins verður þinglýst á fyrrgreindar fasteignir.

Í neðangreindri töflu má sjá fjármögnunarskipulag samstæðu Búseta til lengri og skemmri tíma.

Fjármögnun samstæðunnar	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Eigið fé	15.102.227.057	13.202.263.711	9.412.446.711
Eiginfjárhlutfall*	35,7%	34,0%	29,6%
Viðskiptaskuldir	207.849.793	210.068.762	213.616.885
Skammtímaskuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	981.269.948	3.257.628.722	-
Næsta árs afborganir langtímaskulda	333.444.393	300.863.440	261.452.582
Aðrar skammtímaskuldir	104.156.703	360.826.874	179.394.231
Langtímaskuldir og skuldbindingar	25.545.437.747	21.492.212.429	21.739.117.839
Eigið fé og skuldir	42.274.385.641	38.823.863.938	31.806.028.248

* Eiginfjárhlutfall reiknast þannig: Eigið fé/ Heildar eignir samstæðunnar

Miðað við ríkjandi horfur er aðeins þörf á endurfjármögnun núverandi framkvæmdalána og þeirra sem tekin verða í náninni framtíð vegna frekari uppbyggingaáforma félagsins. Í samræmi við lög nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög er Búseta óheimilt að greiða út arð. Sjá nánar kafla 5.1.5 „Lagalegt umhverfi mótaðila“. Gerð hefur verið breyting á 5. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög og með breytingunni er Búseta heimilt að endurfjármagna eldri lán með fjármögnun á markaði.

6.1.15 Uppfærsla á kafla 5.4 “Fasteignasafn Búseta“

Kafla 5.4 í útgefandalýsingu verður svohljóðandi:

Í lok árs 2018 átti Búseti 1.061 eign, eða samtals um 102.984 skráða fermetra, að eignum í byggingu meðtöldum. Þar af eru 143 leiguíbúðir og 98 eignir í byggingu við Keilugranda og Skógarveg. Fasteignamat 2019 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nemur 35,41 mö.kr, og gildandi brunabótamat er 26,50 ma.kr.

Samkvæmt ársreikningi 2018 nam bókfært verð eigna félagsins um 42,16 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 40,28 mö.kr, fasteignir í byggingu um 1,72 mö.kr og rekstrarfjármunir 155 m.kr. Fullbúnar fasteignir Búseta eru færðar á gangvirði. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Fasteignir sem eru í byggingu og hafa ekki verið teknar í notkun eru færðar á kostnaðarverði.

Tafla 5.4.1- Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 31. desember 2018	Fasteignamat 2019	Fjöldi fermetra
Reykjavík	503	94,7	23.519	22.537	47.645
Seltjarnarnes	22	82,5	903	866	1.815
Kópavogur	62	88,3	2.391	2.291	5.475
Garðabær	34	102,6	1.398	1.340	3.490
Hafnarfjörður	113	95,1	4.184	4.010	10.742
Mosfellsbær	75	89,1	2.712	2.599	6.682
Akranes	11	95,9	307	295	1.055
Samtals	820	94,6	35.414	33.938	76.904

*Fjárhæðir eru í milljónum króna

Af fasteignum Búseta eru 88 fasteignir, eða um 9.804 fermetrar, veðsettar útgefanda í tengslum við lánsamninginn, sem er dagsettur 22. desember 2016. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrrgreinds lánsammans við útgefanda er um 5,39 ma.kr, m.v. 31. desember 2018. Fasteignamat 2020 er um 5,29 ma.kr, og brunabótamat 3,88 ma.kr.

Í nóvember 2017 bættust við 55 veðsettar fasteignir eða 5.725 fermetrar til tryggingar skuldum Búseta, í tengslum við lánsamning dags. 14. nóvember 2017. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 31. desember 2018, vegna fyrrgreinds lánsammans við útgefanda er um 3,61 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 3,47 ma.kr. og brunabótamat um 2,45 ma.kr.

Í október 2018 bættust við 71 veðsettar fasteignir eða 5.548 fermetrar til tryggingar skuldum Búseta, í tengslum við lánsamning dags. 1. október 2018. Virði veðsettra eigna vegna lánsammans við útgefanda var metið um 3,59 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 3,45 ma.kr. og brunabótamat um 2,69 ma.kr.

Í mars 2019 bættust við 160 veðsettar fasteignir eða 14.565 fermetrar til tryggingar skuldum Búseta, í tengslum við lánsamning dags. 5. mars 2019. Virði veðsettra eigna vegna lánsammans við útgefanda var metið um 6,50 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 6,21 ma.kr. og brunabótamat um 4,83 ma.kr.

Landfræðileg skipting fasteigna Búseta er eftirfarandi:

- **Reykjavík**

503 íbúðir í Reykjavík, eða samtals 47.645 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 94,7 fermetrar. Þar að auki í lok árs 2018 78 íbúðir í uppbyggingu við Keilugranda og 20 íbúða við Skógarveg. Um er að ræða fasteignir staðsettar í Einholti, Þverholti, Skólavörðustíg, Klapparstíg, Laugavegi, Síðumúla, Grafarholti, og Grafarvogi. Meðalstærð íbúða er um 96,1 fermetrar og fermetraverð er á bilinu 263 – 766 þ.kr.

- **Seltjarnarnes**

22 íbúðir á Seltjarnarnesi, eða samtals 1.815 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 82,5 fermetrar. Allar fasteignirnar eru tveggja- fjögurra herbergja íbúðir og eru staðsettar við Eiðismýri 22-28. Fermetraverð fasteignanna er á bilinu 425-562 þ.kr.

- **Kópavogur**

62 íbúðir í Kópavogi, eða samtals 5.475 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 88,3 fermetrar. Íbúðirnar eru við Arnarsmára 4-6, Trönuhjalla 13-17 og Austurkór 88-92. Fermetraverð fasteignanna er á bilinu 378 - 497 þ.kr.

- **Garðabær**

34 íbúðir í Garðabæ, eða samtals 3.490 fermetra. Meðalstærð þeirra er um 102,6 fermetrar. Íbúðirnar eru við Bæjargil 46-30, Löngumýri 59, Nónhæð 1, Skólatún 1-6, og Krókamýri 78. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 375- 448þ.kr.

- **Hafnarfjörður**

113 íbúðir í Hafnarfirði, eða samtals 10.742 fermetrar. Íbúðirnar eru staðsettar við Berjavelli 4, Birkihlíð 2A-4B, Bæjarholt 7A-9, Dvergholt 1-3, Blikás 19-21, Þratarás 10-12, Holtabyggð 2-6, Miðholt 1-5, Engjahlíð 3a og Suðurhvam 13. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 360 - 490 þ.kr.

- **Mosfellsbær**

75 íbúðir í Mosfellsbæ, eða samtals 6.682 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 89,1 fermetrar. Íbúðirnar eru staðsettar við Bollatanga 10-23, Miðholt 1-13, Litlakrika 1 og Þverholt 13-15. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 355 - 489 þ.kr.

- **Akranes**

11 íbúðir á Akranesi, eða samtals 1.055 fermetrar. Meðalstærð þeirra eru um 95,9 fermetrar. Íbúðirnar eru við Lerkigrund 5 og er fermetraverð þessara eigna um 281 - 300 þ.kr.

Leiguíbúðir í eigu dótturfélags Búseta

143 leiguíbúðir eru í eigu dótturfélags Búseta, Leigufélaginu Búseta. Íbúðirnar eru á höfuðborgarsvæðinu og helmingurinn af þeim er í pósnúmeri 113 í Grafarholtinu. Aðrar eignir eru í Árbæ, Norðlingaholti, Hafnarfirði, Álftanesi, Garðabæ og í Mosfellsbæ. Heildarstærð er um 11.119 fermetrar. Íbúðirnar eru tveggja- fjögurra herbergja. Fermetraverð er á bilinu 385 - 481 þ.kr. Leigufélag Búseta ehf. leigir einnig 76 íbúðir af móðurfélagi sínu Búseta og leigir áfram á almennum leigumarkaði. Samtals eru leigueiningarnar því 219.

Tafla 5.4.2:Fjöldi leiguíbúða sem tilheyra Leigufélaginu Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 30. júní 2018*	Bókfært verð 31. desember 2018*	Fasteignamat 2020*	Fjöldi fermetra
Reykjavík	131	77,4	4.077	4.449	4.549	10.131
Garðabær	12	82,4	362	420	450	988
Samtals	143	77,8	4.439	4.869	4.999	11.119

*Fjárhæðir eru í milljónum króna

6.1.16 Uppfærsla á kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“

Kafla 5.4.1 í útgefandalýsingu verður svohljóðandi:

Á árunum 2016 og 2017 voru seldir 169 nýir búseturéttir, flestir í Smiðjuholti en einnig á Laugarnesvegi og Ísleifsgötu. Þar að auki voru 72 nýir búseturéttir í lokaáfangi Smiðjuholts settir í sölu í september 2017. Á árinu 2018 voru 73 búseturéttir seldir í frumútgáfu og í lok ársins voru 98 íbúðir í byggingu.

Búseti hefur fengið úthlutað lóðum frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Lóðirnar eru við Keilugranda, Skógarveg og Árskóga. Búseti hefur þar að auki fengið vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi 3. Hluti af samkomulagi við Reykjavíkurborg er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar. *Tafla 5.4.3: Áætlun um verk í vinnslu hjá Búseta og afhendingartími eftir árum.*

Staðan*	2019	2020	2021	2022	Fjöldi íbúða	Áætlað kostnaðarverð (ma.kr.)
Keilugrandi		78			78	2,5
Skógarvegur, Fossvogur	20				20	0,83
Árskógar, Mjódd			72		72	2,5
Bryggjuhverfi, lóð**				30	30	
Samtals					200	5,83

*Verkáætlun miðast við 30.6.2019

** Búið er að úthluta lóð á Tangarbryggju en kostnaðaráætlun er ekki tilbúin

Á tímabilinu 2019-2022 er gert ráð fyrir að um 200 íbúðir verði teknar í notkun. Helstu eignir í uppbyggingu á tímabilinu 2019-2022 eru eftirfarandi:

- **Skógarvegur**
Við Skógarveg í Reykjavík eru framkvæmdir hafnar á 20 íbúða fjölbýlishúsi með tveggja til þriggja herbergja íbúðum. Áætluð afhending í árslok 2019.
- **Keilugrandi**
Við Keilugranda í Reykjavík eru framkvæmdir hafnar á 78 íbúðum í fjórum húsum. Íbúðirnar verða allt frá stúdíóíbúðum upp í fimm herbergja íbúðir. Áætluð afhending íbúða er á árinu 2020.
- **Árskógar**
Við Árskóga við Mjódd mun Búseti reisa 72 íbúðir í tveimur byggingum. Þrjár íbúðategundir verða í boði; stúdíóíbúðir, tveggja herbergja og þriggja herbergja. Áætluð afhending íbúða er á árinu 2021.
- **Bryggjuhverfi**

Búseti er með vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi. Á lóðinni er gert ráð fyrir 30 íbúðum. Endanlegri úthlutun er ekki lokið og hönnun mun ekki hefjast fyrr en að henni lokinni. Verði lóðin afhent 2019/20 er gert ráð fyrir að húsið verði tilbúið til afhendingar 2022.

6.1.17 Uppfærsla á kafla 5.5.1.3 „Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar“

Kafla 5.5.1.3 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta á árinu 2018 námu um 27,6 m.kr. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir um 12,3 m.kr. á árinu 2018, sem nemur 0,74% af heildar búsetu- og leigutekjum Búseta á árinu 2018. Á árinu 2017 innheimti Búseti um 11,5 m.kr. í búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum, sem nemur um 0,83% af heildar búsetu- og leigutekjum Búseta árið 2017. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

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

6.1.18 Uppfærsla á kafla 5.5.2 „Endurskoðun Búseta“

Kafla 5.5.2 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Endurskoðendur Búseta er Deloitte ehf. kt. 5210098-2449, Smáratorgi 3, 102 Kópavogi og fyrir þeirra hönd Hólmgrímur Bjarnason, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Hólmgrímur undirritaði ársreikninga Búseta fyrir árin 2014-2018.

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

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

6.1.19 Uppfærsla á yfirlýsingu í kafla 5.5.3 „Dómsmál og gerðardómsmál“

Yfirlýsinga í kafla 5.5.3 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Búseti er og hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum (þ.m.t. þau mál sem eru til meðferðar eða yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði, önnur en þau sem finna má í lið 16 í ársreikningi 2018 í kafla 6.1.32 „Árs- og árshlutareikningur Búseta“ í lýsingu þessari. Búseta er enn fremur ekki kunnugt um að önnur slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingarinnar.

6.1.20 Uppfærsla á kafla 6 „Tilkynning til fjárfesta“

Kafla 6 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku viðbótarútgáfu skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í flokknum BUS 56, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Landsbréfum - BÚS I, fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Landsbréfum. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019, og verðbréfalýsingu dagsettri 16. október 2019, sem er útgefin í hvert sinn sem frekari útgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 56 á sér stað.

Þann 5. desember 2016 gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 56, að fjárhæð ISK 3.200.000.000. Stækkun á skuldabréfaflokknum, að nafnverði kr. 2.280.000.000, átti sér stað í nóvember 2017. Eftir stækkunina var heildarstærð skuldabréfaflokksins kr. 5.480.000.000. Skuldabréfaflokkurinn var stækkaður enn frekar þann 7. september 2018 um kr. 2.620.000.000, og þann 14. febrúar 2019 um kr. 3.740.000.000. Í september 2019 átti sér stað fimmta stækkunin að fjárhæð kr. 1.800.000.000. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við staðfestingu þessarar lýsingar er því kr. 13.640.000.000,- eða 682 einingar. Andvirði skuldabréfaflokksins var nýtt til að fjármagna starfsemi útgefanda.

Stjórn útgefanda hefur óskað eftir að viðbótarútgáfa skuldabréfaflokksins verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 3.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. janúar 2018.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerð nr. 243/2006, um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I, VII, VIII, XIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. janúar 2018. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Í lýsingunni er að finna þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda.

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 áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019 og í kafla 1 í verðbréfalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 16. október 2019. 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 fjárfestingakosti. 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.

Útgefandalýsingu eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing stangast á við lög eða reglur í viðkomandi landi. Útgefandalýsingu þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á neinn hátt til

eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada, eða Japan. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki eða umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

6.1.26 Uppfærsla á kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“

Ný skjöl bætast við kafla 6.1 í útgefandalýsingunni sem hluti af útgefandalýsingunni og má finna í kafla 9.

- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2018
- Verðbréfalýsing dagsett 16. október 2019

6.1.21 Uppfærsla á kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“

Ný skjöl bætast við kafla 6.2 í útgefandalýsingunni og eru felld með tilvísun inn í lýsingunna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2019, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð:
<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=901399&messageId=1135179>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. 2019, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð
<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=901395&messageId=1135174>

6.1.22 Uppfærsla á kafla 6.4 „Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar“

Kafla 6.4 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hafði umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins og umsjón með töku viðbótarútgáfu BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettar 22. desember 2017, 5. október 2018, lýsingar dagsettrar 11. mars 2019 og lýsingar dagsettri 16. október 2019. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstrarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017 og 2018 og árshlutauppgjöri 2018 og 2019. Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík hafði umsjón með útboðum vegna viðbótarútgáfu dagsettri 7. september 2018, viðbótarútgáfu dagsettri 14. febrúar 2019 og viðbótarútgáfu dagsettri 10. september 2019.

6.1.23 Uppfærsla á kafla 6.5 „Hugsanlegir hagsmunaráreklar“

Liður 7 í kafla 6.5 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56, í september 2018, febrúar 2019, og september 2019 hefur Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.

Fjórða efnisgrein í kafla 6.5 í útgefandalýsingunni verður svohljóðandi:

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/library/Files/Stjornarhaettir/Reglur-Landsbrefa-um-hagsmunaarekstra-utdrattur-2018-04-09.pdf>

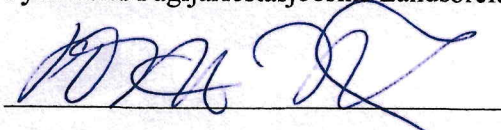
6.1.30 Uppfærsla á kafla 6.7 „Yfirlýsingar“

Yfirlýsing í kafla 6.7.1 „Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila“ í útgefandalýsingu er uppfærð og verður svohljóðandi:

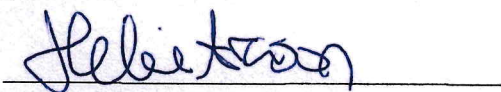
Stjórnarformaður Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir fyrir hönd fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa-BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, að undanskildum upplýsingum um mótaðila séu í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 16. október 2019

Fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa - BÚS I



Þórunn Jónsdóttir, stjórnarformaður Landsbréfa hf.



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

Yfirlýsing í kafla 6.7.2 „Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila“ í útgefandalýsingu er uppfærð og verður svohljóðandi:

Árshlutareikningar útgefanda og Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2019 voru kannaðir í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Við könnun endurskoðanda kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningarnir gefi glöggva mynd af afkomu félagsins og sjóða þess á tímabilinu 1. janúar – 30. júní 2019, og efnahag 30. júní 2019, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

Ársreikningur 2018 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2018, í samræmi við lög um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa og fjárfestingarsjóða.

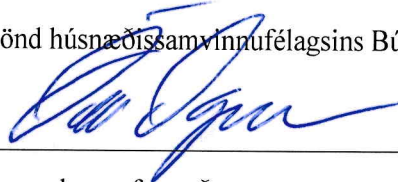
Ársreikningar 2017 voru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Það er álit endurskoðanda að ársreikningarnir gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2017, í samræmi við lög um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

Yfirlýsing í kafla 6.7.3 „ Yfirlýsing lántaka útgefanda“ í útgefandalýsingu er uppfærð og verður svohljóðandi:

Stjórnarformaður húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík, sem er lántaki fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa - BÚS I lýsir því yfir fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta, að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Búseta sem þessi útgefandalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík 16. október 2019

Fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta



Jón Ögmundsson, formaður.

Yfirlýsing í kafla 6.7.4 „ Yfirlýsing endurskoðanda lántaka“ í útgefandalýsingu er uppfærð og verður svohljóðandi:

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi, 201 Kópavogi hefur endurskoðað samstæðuársreikninga Búseta fyrir árin 2018, 2017, og 2016. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Deloitte staðfestir að upplýsingar í kafla 5 „Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“ í lýsingu þessari sem varðar framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Búseta fyrir árin 2018, 2017 og 2016.

Reykjavík 16. október 2019

Fyrir hönd Deloitte endurskoðanda mótaðila útgefanda



Hólmgrímur Bjarnason, endurskoðandi

6.1.31 Uppfærsla á kafla 6.9 „Skilgreiningar“

Eftirfarandi skilgreiningar í kafla 6.9 í útgefandalýsingunni eru uppfærðar og verða svohljóðandi:

lýsingin“ til lýsingar Landsbréfa-BÚS I dagsettrar 16. október 2019, sem samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019 og verðbréfalýsingu dagsettri 16. október 2019,

verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 16. október 2019,

6.1.32 Uppfærsla á kafla 9 „Árs og árshlutareikningar Búseta“

Ársreikningur Búseta fyrir árið 2018 bætist við kafla 9 í útgefandalýsingunni

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2018

Búseti hsf.
Síðumúla 10
108 Reykjavík
kt. 561184-0709

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2018. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2018, efnahag þess 31. desember 2018 og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Búseta hsf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á samstæðuársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð samstæðuársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Búseta hsf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun samstæðuársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að samstæðuársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda samstæðuársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í samstæðuársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu samstæðuársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasendum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum samstæðuársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við samstæðuársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.
- Öflun fullnægjandi endurskoðunargagna vegna fjárhagsupplýsinga eininga innan samstæðunnar, til að geta látið í ljós álit á samstæðuársreikningi. Við erum ábyrg fyrir skipulagi, umsjón og framgangi endurskoðunar samstæðunnar. Við berum ein ábyrgð á álitum okkar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 9. apríl 2019

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og dótturfélags þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 2.488.313.706 á árinu 2018. Afkoma af rekstrinum var jákvæð sem nemur kr. 1.899.963.346. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2018 kr. 42.274.385.641, eigið fé í lok ársins nam kr. 15.102.227.057 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 35,7%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

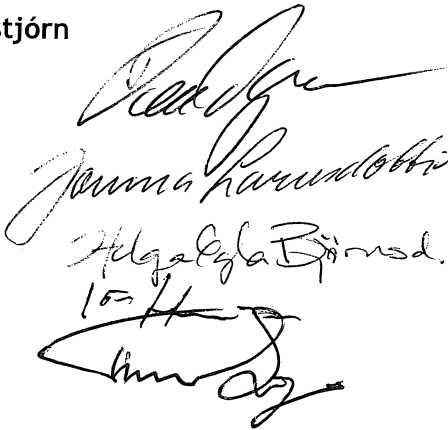
Þann 31. desember 2018 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.246 en þeir voru 5.138 þann 31. desember 2017.

Stjórn félagsins leggur til að afkoma ársins verði flutt til næsta rekstrarárs.

Að álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í ársreikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2018 með undirritun sinni.

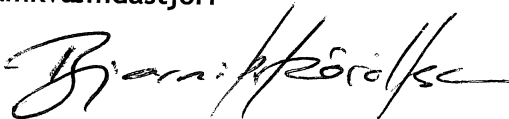
Reykjavík, 9. apríl 2019

Í stjórn



Four handwritten signatures of the board members, including the name Hilgalya Björnsd.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature of the Chief Executive Officer, Bjarni Þórólfsen.

Rekstrarreikningur ársins 2018

		Samstæða	
	Skýr.	2018	2017
Búsetutekjur og leigutekjur		1.651.744.282	1.389.090.855
Seldir búseturéttir án kaupskyldu		802.032.392	819.257.951
Aðrar tekjur		34.537.032	34.503.863
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(446.350.556)	(456.467.808)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(146.956.613)	(137.828.243)
Afskriftir	6	(17.333.270)	(16.850.675)
Rekstrarafkoma		1.877.673.267	1.631.705.943
Fjármunatekjur	4	10.503.104	25.408.494
Fjármagnsgjöld	4	(1.271.372.857)	(761.696.517)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	1.804.644.979	3.853.161.970
Afkoma fyrir skatta		2.421.448.493	4.748.579.890
Tekjuskattur	5	(521.485.147)	(958.762.890)
Afkoma ársins		1.899.963.346	3.789.817.000

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		31.12.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	40.283.434.419	34.323.218.656
Verk í vinnslu	6	1.723.464.662	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	6	155.339.499	168.403.648
		<u>42.162.238.580</u>	<u>38.334.227.428</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.785.902	2.758.400
Viðskiptakröfur	7	16.300.607	27.101.236
Verðbréf		0	174.853.873
Aðrar skammtímakröfur	7	66.044.897	95.067.514
Handbært fé	7	27.015.655	189.855.487
		<u>112.147.061</u>	<u>489.636.510</u>
Eignir		<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Óráðstafað eigið fé		15.092.217.379	13.192.254.033
Eigið fé		<u>15.102.227.057</u>	<u>13.202.263.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	19.743.792.027	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	811.232.208	74.395.078
Búseturéttur	10	843.113.442	897.262.726
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	96.715.904	93.877.629
Tekjuskattsskuldbinding	12	4.050.584.166	3.529.099.019
		<u>25.545.437.747</u>	<u>21.492.212.429</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	207.849.793	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	981.269.948	3.257.628.722
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	333.444.393	300.863.440
Aðrar skammtímaskuldir	13	104.156.703	360.826.874
		<u>1.626.720.837</u>	<u>4.129.387.798</u>
Skuldir		<u>27.172.158.584</u>	<u>25.621.600.227</u>
Eigið fé og skuldir		<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2018

	Samstæða	
	2018	2017
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	1.899.963.346	3.789.817.000
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	17.333.270	16.850.675
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	1.137.686
Matsbreyting verðbréfa	0	(4.170.020)
Verðbætur langtímalána	580.635.701	261.461.562
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	12.863.817	7.422.453
Tryggingasjóður	0	(60.131.484)
Matsbreyting íbúðarhúsnaðis	(1.804.644.979)	(3.853.161.970)
Tekjuskattur	521.485.147	958.762.890
Veltufé frá (til) rekstri	1.227.636.302	1.117.988.792
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(4.697.932)	(2.287.524)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	(129.634.890)	48.630.270
Handbært fé frá (til) rekstri	1.093.303.480	1.164.331.538
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnaði / Verk í vinnslu	(2.560.843.439)	(3.544.113.261)
Selt íbúðarhúsnaði	354.634.847	385.777.250
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(4.269.121)	(20.775.657)
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Keypt/seld verðbréf	174.853.873	170.000.000
	(1.975.492.356)	(3.009.111.668)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(364.649.177)	(273.232.329)
Nýjar langtímaskuldir	2.687.694.691	2.351.121.458
Búseturéttur, breyting	(64.072.846)	(36.786.852)
Tryggingafé, breyting	(101.980)	5.264.460
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(1.539.521.644)	(200.835.353)
	719.349.044	1.845.531.384
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(162.839.832)	751.254
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233
Handbært fé í lok árs	27.015.655	189.855.487
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(677.873.339)	(552.943.986)

Skýringar

1. Starfsemi

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Félagið á og hefur yfirumsjón með rekstri íbúða sem það hefur byggt eða keypt til þess að veita félagsmönnum sínum búseturétt gegn greiðslu búseturéttargjalds.

Ársreikningur Búseta hsf. hefur að geyma samstæðureikning Búseta og dótturfélags þess Leigufélag Búseta ehf. (samstæðureikningur). Ársreikningar og hlutdeild í húsfélögum eru ekki hluti af samstæðureikningi Búseta.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2018 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum samstæðunnar.

Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings þurfa stjórnendur, í samræmi við lög um ársreikninga, að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Samstæða

Ársreikningur samstæðunnar tekur til ársreiknings móðurfélagsins og ársreikninga félaga sem eru undir stjórn þess (dótturfélög) á reikningsskiladegi. Ráðandi yfirstjórn í fyrirtækjunum fæst með því að móðurfélagið hefur vald til þess að ákveða fjármála- og rekstrarstefnu þeirra, í því skyni að hafa hag af rekstri þeirra.

Samstæðan er samin í samræmi við kaupverðsreglu og í því tilviki sem eignarhald í dótturfélagi er minna en 100% er færð upp hlutdeild minnihluta í eigin fé og rekstrarafkomu. Þar sem hlutdeild minnihluta nemur óverulegum fjárhæðum er hún ekki sýnd sérstaklega í ársreikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð herra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstaða keypra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðtalin í samstæðurekstrarreikningi frá og með kaupdegi eða fram að söludegi eftir því sem við á.

Meðal markmiða samstæðureikningsskilanna er að birta einungis tekjur, gjöld, eignir og skuldir samstæðunnar út á við og er því viðskiptum innan hennar eytt út við gerð reikningsskilanna. Ef við á eru gerðar leiðréttingar á reikningsskilum dótturfélaga til að samræma þau við reikningsskilaaðferðir samstæðunnar.

Eignarhlutar í dótturfélögum

Dótturfélög eru félög þar sem móðurfélagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar móðurfélagið hefur vald til ákvörðunartöku um fjármál og rekstur dótturfélagsins. Eignarhlutar í dótturfélögum er færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð og eru eignarhlutar í hlutdeildarfélögum færðir á kostnaðarverði að teknu tilliti til hlutdeildar í rekstri og virðisrýrnunar einstakra fjárfestinga. Tap dótturfélaga umfram hlutdeild er aðeins gjaldfært hafi félagið gengist í ábyrgð eða stofnað til skuldbindinga fyrir þeirra hönd.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

Vaxtatekjur eru færðar fyrir viðkomandi tímabil í samræmi við viðeigandi höfuðstól og vaxtaþrósentu.

Fjármagnskostnaður

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til utan fjármagnskostnaðar vegna eigna í byggingu en hann er eignfærður.

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinnægn er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikning. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikning. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað.

Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir.

Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikning.

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2018 og til ársloka 2018 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 4,4%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2018 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2018 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til desember 2018 eða 4,4%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisrýrnun. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma eignanna þar til niðurlagsverði er náð.

Hagnaður eða tap vegna sölu rekstrarfjármuna er mismunur söluverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Verðbréf

Skuldabréf og aðrar langtímakröfur sem áætlað er að eiga fram á gjalddaga eru metnar á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Markaðsverðbréf eru verðbréf sem skráð eru á virkum markaði og keypt í þeim tilgangi að hagnast á skammtímaverðbreytingum. Markaðsverðbréf eru færð á markaðsverði og færast matsbreyting í rekstrarreikning á því tímabili sem hún fellur til.

Önnur verðbréf eru flokkuð sem fjárfestingaverðbréf. Fjárfestingaverðbréf eru færð á gangvirði sem er markaðsvirði ef það er byggt á áreiðanlegum forsendum, t.d. skráð á opinberu verðbréfaþingi. Matsbreytingar eru færðar á gangvirðisreikning meðal eigin fjár á því tímabili þegar þær verða til. Ef ekki er hægt að meta markaðsvirðið með áreiðanlegum hætti eru fjárfestingaverðbréfin færð á kostnaðarverði að teknu tilliti til niðurfærslu til að mæta hugsanlegu tapi í framtíðinni.

Birgðir

Vörubirgðir og aðrar vörur í vinnslu eru metnar á kostnaðarverði eða raunverði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til niðurfærslu. Niðurfærslan er ekki endanleg afskrift heldur er myndaður mótreikningur til að mæta hugsanlegu tapi sem kann að myndast í framtíðinni.

Langtímaskuldir

Langtímaskuldir eru færðar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er eignfærður og færður til gjalda á líftíma viðkomandi láns.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2018	2017
Laun	145.450.338	149.228.399
Lífeyrissjóður	18.590.975	16.423.308
Önnur launatengd gjöld	19.046.018	14.518.003
Annar starfsmannakostnaður	7.800.629	6.741.875
Eignfærð laun	(47.702.969)	(47.755.186)
	<u>143.184.991</u>	<u>139.156.399</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	58.662.947	61.628.958
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	84.522.044	77.527.441
	<u>143.184.991</u>	<u>139.156.399</u>

Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu 13 14

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2018 námu um 27,6 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	Samstæða	
	2018	2017
Matsbreyting verðbréfa	3.528.061	10.324.551
Aðrar vaxtatekjur	6.975.043	15.083.943
	10.503.104	25.408.494
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(1.254.157.689)	(808.583.893)
Verðbætur á búseturétt	(9.923.562)	(5.853.873)
Verðbætur á tryggingafé	(2.940.255)	(1.568.580)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	0	60.131.484
Önnur vaxtagjöld	(4.351.351)	(5.821.655)
	(1.271.372.857)	(761.696.517)
	(1.260.869.753)	(736.288.023)

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 521,5 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2018 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnaði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.842.605.124	15.391.398.660	19.234.003.784	230.887.599
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-4.262.870.783	4.262.870.783	0	0
Eignfært á árinu	2.560.843.439	0	2.560.843.439	4.269.121
Selt og aflagt á árinu	-417.113.117	(107.300.000)	(524.413.117)	0
Staða í árslok	1.723.464.663	19.546.969.443	21.270.434.106	235.156.720
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	18.931.819.996	18.931.819.996	0
Matsbreyting ársins	0	1.804.644.979	1.804.644.979	0
Staða í árslok	0	20.736.464.975	20.736.464.975	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	62.483.951
Afskrift ársins	0	0	0	17.333.270
Staða í árslok	0	0	0	79.817.221
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.842.605.124	34.323.218.656	38.165.823.780	168.403.648
Bókfært verð í árslok	1.723.464.663	40.283.434.418	42.006.899.081	155.339.499
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnaði félagsins er fært á áætluðu gangvirði eins og nánar er fjallað um í skýringu númer 2 um reikningsskilaaðferðir. Vakin er athygli á því að á þeim íbúðum þar sem seldur hefur verið búseturéttur hvíla samt ákveðnar hömlur um meðferð þeirra enda er búseturéttarsamningurinn þinglýst kvöð á þeim eignum.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir (framhald)

Vátryggingamat fasteigna samstæðunnar í árslok 2018 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnaði	30.105.416.000
Síðumúli 10	142.300.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 42.007 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 21.061 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptakröfur	18.710.922	29.511.551
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(2.410.315)
	<u>16.300.607</u>	<u>27.101.236</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	22.027.144	26.005.120
Fjármagnstekjuskattur	3.493.733	8.689.677
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Krafa vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	40.524.020	0
Aðrar kröfur	0	241.233
	<u>66.044.897</u>	<u>95.067.514</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Bankainnstæður í íslenskum krónum	27.015.655	189.855.487
	<u>27.015.655</u>	<u>189.855.487</u>

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2017	8.120.900	1.888.778	9.402.437.033	9.412.446.711
Afkoma ársins			3.789.817.000	3.789.817.000
Eigið fé 1.1.2018	8.120.900	1.888.778	13.192.254.033	13.202.263.711
Afkoma ársins			1.899.963.346	1.899.963.346
Eigið fé 31.12.2018	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>15.092.217.379</u>	<u>15.102.227.057</u>

Félagið hefur hingað til sérgreint matsbreytingar fasteigna á endurmatsreikningi á meðal eigin fjár en hefur nú breytt framsetningu þannig að matsbreytingar verða færðar beint á ójafnað tap / óráðstafað eigið fé.

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.002.448.893	3.057.450.474
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.253.036	7.416.345
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	74.004.626	72.560.040
Jafngreiðslulán með 3,59% vöxtum	0	0	2.709.448.943	0
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.619.921.091	5.510.415.689
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.565.508.293	2.513.162.668
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.640.346	25.004.288
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.179.345.828	2.143.411.583
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	380.141.253	371.583.455
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.457.184	4.665.533
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.500.042.348	3.453.303.730
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	63.557.790	67.966.960
Jafngreiðslulán með 7,55% óvtr. vöxtum	0	0	43.963.470	45.111.121
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(98.496.681)	(73.610.469)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	0	74.395.078	0	0
Framkvæmdalán með 6,45% óvtr. vöxtum	811.232.208	0	0	0
	811.232.208	74.395.078	20.077.236.420	17.198.441.417
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(333.444.393)	(300.863.440)
Langtímaskuldir í árslok	811.232.208	74.395.078	19.743.792.027	16.897.577.977

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	333.444.393	333.444.393
Afborganir 2020	811.232.208	333.659.917	1.144.892.125
Afborganir 2021	0	334.843.031	334.843.031
Afborganir 2022	0	336.072.507	336.072.507
Afborganir 2023	0	337.350.163	337.350.163
Afborganir síðar	0	18.401.866.409	18.401.866.409
	811.232.208	20.077.236.420	20.888.468.628

10. Búseturéttur

Á félaginu hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013, sú kaupskylda er þó háð takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er félaginu skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Stjórn Búseta getur þó ákveðið við erfðar markaðs- og rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá félaginu að búseturéttir sem seldir eru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á félaginu vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikninginn heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Búseturéttshafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framleigja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 96,7 milljónum króna í árslok 2018.

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2017	(2.570.336.129)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017	(958.762.890)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018	0
Staða 1.1.2018	(3.529.099.019)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2018	(521.485.147)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2019	0
Staða 31.12.2018	(4.050.584.166)

Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding) greinist þannig á einstaka liði efnahagsreikningsins:

Samstæða	31.12.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.454.006.965)	(4.071.750.977)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	403.422.799	542.651.958
	(4.050.584.166)	(3.529.099.019)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegri afkomu sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2018
Frá afkomu ársins 2019	623.954.338
Frá afkomu ársins 2020	180.239.879
Frá afkomu ársins 2021	427.942.392
Frá afkomu ársins 2022	360.950.481
Frá afkomu ársins 2023	328.356.075
Frá afkomu ársins 2024	2.176.213
Frá afkomu ársins 2025	46.939.929
Frá afkomu ársins 2026	13.771.581
Frá afkomu ársins 2027	755.923
Frá afkomu ársins 2028	32.027.184
	2.017.113.995

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptaskuldir	207.849.793	210.068.762
	<u>207.849.793</u>	<u>210.068.762</u>
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	320.882	13.313
Fyrirframinnheimtar tekjur	24.517.801	160.322.582
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	0	129.254.250
Ógreidd laun og launatengd gjöld	21.180.081	16.274.196
Ógreiddir áfallnir vextir	55.491.010	48.592.026
Aðrar skuldir	2.646.929	6.370.507
	<u>104.156.703</u>	<u>360.826.874</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	333.444.393	300.863.440
	<u>333.444.393</u>	<u>300.863.440</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2018 var félagið með um 1.792 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg, Keilugranda og Árskóga. Af þessum 1.792 milljónum voru 981 milljónir á gjalddaga á árinu 2019 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 811 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2018. Í árslok 2017 var félagið með um 3.332 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3.332 milljónum voru 3.258 milljónir á gjalddaga á árinu 2018 og voru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2017.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 12,3 milljónir króna á árinu 2018. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

Ársreikningar húsfélaga í búsetubúðum eru ekki hluti af þessum samstæðureikningi. Búseti er í ábyrgð fyrir rekstri húsfélaga.

Á árinu 2018 sendi félagið Ríkisskattstjóra erindi þar sem óskað var eftir því að staðfest væri að félagið væri ekki tekjuskattsskylt meðal annars þar sem það er ekki rekið í hagnaðarskyni. Ríkisskattsjóri hafnaði því erindi en félagið hefur kært þann úrskurð til Yfirkattaneftndar. Ef niðurstaða Yfirkattaneftndar verður jákvæð þýðir það að félagið mun ekki þurfa að reikna og færa í ársreikninginn reiknaða tekjuskattsskuldbindingu eins og gert hefur verið. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa, það er, tekjuskattsskuldbinding er reiknuð og færð í ársreikninginn nú með sambærilegum hætti og árið áður.

Í janúar 2018 fékk Búseti greiddar rúmlega 60 milljónir króna vegna slita á Tryggingasjóði sem var í vörslu Íbúðalánasjóðs en þessar 60 milljónir höfðu verið tekjufærðar í ársreikningi ársins 2017. Um var að ræða verðbættar greiðslur en án vaxta. Búseti fór fram á það á árinu 2018 að fá einnig greidda vexti vegna inneignarinnar hjá Tryggingasjóði en Íbúðalánasjóður hafnaði því. Til stendur að þingfesta dómsmál á hendur Íbúðalánasjóði þar sem sjóðurinn er aðallega krafinn um greiðslu rúmlega 138 milljóna króna en til vara rúmlega 51 milljón króna vegna þessa. Vegna óvissu um þetta mál hefur ekkert verið fært í ársreikninginn vegna þessa fyrirhugaða dómsmáls.

Sundurliðanir

Samstæða

2018

2017

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	1.051.911.460	864.008.524
Viðhaldstekjur	191.682.813	136.383.067
Leigutekjur	408.150.009	388.699.264
	<u>1.651.744.282</u>	<u>1.389.090.855</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	25.549.123	24.462.730
Seldar vörur og þjónusta	4.156.537	5.455.497
Aðrar tekjur	4.831.372	4.585.636
	<u>34.537.032</u>	<u>34.503.863</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	13.668.747	11.922.417
Viðhald húsnæðis	165.566.285	178.809.543
Rekstur sameigna	11.119.535	17.388.074
Vátryggingar húsnæðis	31.695.082	24.400.446
Fasteignagjöld	158.025.267	151.461.250
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	3.074.847	4.045.285
Laun og launatengd gjöld	58.662.947	61.628.958
Vöru- og þjónustukaup	4.004.768	4.843.285
Tap af sölu eigna	0	1.137.687
Annar kostnaður	533.078	830.863
	<u>446.350.556</u>	<u>456.467.808</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Launa og launatengd gjöld	84.522.044	77.527.441
Rekstur húsnæðis	3.643.977	4.517.550
Auglýsinga- og markaðskostnaður	3.911.143	6.742.197
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	27.057.871	22.311.757
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.486.693	5.892.137
Skrifstofutæki og áhöld	17.671.649	16.805.562
Tryggingar	1.250.000	1.319.714
Afskrifaðar tapaðar kröfur	182.219	(603.946)
Annar kostnaður	3.231.017	3.315.831
	<u>146.956.613</u>	<u>137.828.243</u>