



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 11. mars 2019

Umsjónaraðili með töku BUS 56 til viðskipta:
Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

Landsbréf - BÚS I.

Verðbréfalýsing

11. mars 2019

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir	3
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa.....	3
1.1.1	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	4
1.2	Áhætta tengd skuldabréfunum	5
1.2.1	Markaðsáhætta	5
1.2.2	Verðtryggingaráhætta.....	5
1.2.3	Vaxtaáhætta.....	5
1.2.4	Seljanleikaáhætta	6
1.2.5	Mótaðilaáhætta.....	6
1.2.6	Endurgreiðslu- og lausafjáraáhætta	6
1.2.7	Vanskilaáhætta	7
1.2.8	Áhætta við slitiferli.....	7
1.2.9	Útlánaáhætta	8
1.2.10	Umfram- og uppgreiðsluáhætta	8
1.2.11	Uppgjörsáhætta	8
1.2.12	Áhætta vegna skilmálabreytinga	8
1.2.13	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	8
2.	Skuldabréfin.....	10
2.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	10
2.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	11
2.2.1	Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda.....	12
2.2.2	Gjaldfelling vegna vanskila	17
2.2.3	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	17
2.2.4	Samþykki fyrir gjaldfellingu.....	18
2.2.5	Forgangsröðun skuldabréfanna	18
2.2.6	Skilmálabreyting	18
2.2.7	Breyting á reglum útgefanda.....	18
2.2.8	Rafræn skráning og framsal	19
2.2.9	Afskráning.....	19
2.2.10	Réttindi og skyldur.....	19
2.3	Rekstrarfélag útgefanda	19
2.4	Heimild til skuldabréfaútgáfu	19

2.5	Lög sem gilda um skuldabréfin.....	19
2.6	Skattamál.....	20
2.7	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna	20
2.8	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	20
2.9	Upplýsingar frá þriðja aðila	21
2.10	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	21
2.10.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta	21
2.10.2	Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta.....	21
2.11	Viðskiptavakt	21
2.12	Undirliggjandi eign	22
2.12.1	Tilgangur kaupa sjóðsins á lánsamningum.....	23
2.12.2	Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins	24
2.12.3	Bókfært virði.....	24
2.12.4	Varsla	24
2.13	Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	25
3.	Tilkynning til fjárfesta	27
3.1	Gildistími og skjöl til sýnis	28
3.2	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	28
3.3	Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar	29
3.4.1	Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins	30
	Skilgreiningar.....	31
	Skammstafanir og hugtök	32
4.	Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu	33
5.	Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda	34

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, 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, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokki 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 verðbréfavíðskipti. 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 verðbréfavíðskipti 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 viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af FME hefur verið birt.

Skuldabréfin hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og gilda því um útgefandann og skuldabréfin reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og 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 viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda sem hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði falla undir lög og reglur um verðbréfavíðskipti, s.s. reglur um viðskipti 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 vaxtagjaldsdaga. 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 hækkun 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 skuldaskjölin þegar honum hentar. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni.

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.

1.2.6 Endurgreiðslu- og lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta 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 lánssamningum þar sem Búseti er lántaki og peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða að öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Áhætta fjárfesta vegna lausafjáraáhætta 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 útgefina 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 skuldabréfafloknum skulu ávallt vera jafnréttáár (*e. pari passu*) innbyrðis og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging, eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur, b) útgefandi gerir óheimila breytingu á skuldaskjölum Búseta hsf., sem felur í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefur eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð, c) útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Skuldabréfaflokkurinn fellur í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust, ef fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram krafa um gjaldþrotaskipti útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á 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 réttáár (*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. Komi 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 uppgjörs á skuldum sjóðsins við lánardrottina 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. 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 útgefandinn hefur fjárfest í, þá mun útgefandi grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Búseta í samræmi

við heimildir viðkomandi fjármálagernings. Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfafloknum.

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

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

1.2.9 Útlánaáhætta

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

1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Skuldabréf kann að innihalda ákvæði sem heimilar útgefanda þess, við tilteknaðar 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 útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má og skal uppgreiðslugjaldið vera jafnhátt uppgreiðslugjaldinu sem útgefandi 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 útgefanda geta tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna og geta haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki eðli málsins samkvæmt ábyrgt áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana.

Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60 gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Skv. 63. gr. fyrrgreindra laga hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með starfsemi fagfjárfestastjóða 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 lánsamningum 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.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi út skuldabréf í floknum 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 verðbréfamiðstöðvar 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 lánsamningum 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 við skuldabréfaflokkinn. Viðbótarútgáfan nam kr. 3.740.000.000, eða um 187 nafnverðseiningum. Miðað við dagsetningu þessarar lýsingar er því stærð skuldabréfaflokksins 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.

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:	3.740.000.000 kr.
Áður útgefið	8.100.000.000 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	11.840.000.000 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:	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. Ef skuldaskjal eða lánssamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi. Útgefandi greiðir skuldabréfaeigendum jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum.
Heimild:	Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.
Stimpilgjald:	Nei
Skuldabréfaeigendur:	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Ágreiningsmál:	Mál út af skuldabréfi þessu má rekja fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda

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

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

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 tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 88 íbúðareignum Búseta:

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
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 lánsamnings sem dagsettur er 14. nóvember 2017, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt 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
Pverholt 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
Pverholt 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 lánsamnings, sem dagsettur er 1. október 2018, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt 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 lánessamnings, sem dagsettur er 5. mars 2019, hefur útgefandi tekið 2. veðrétt eða eftir atvikum 3. veðrétt, 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

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

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

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

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

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda þ.e. Landbréf BÚS-I heimilt að fella lán samkvæmt lánessamningnum dagsettum 22. desember 2016, lánessamningnum dagsettum 14. nóvember 2017, lánessamningnum dagsettum 1. október 2018 og lánessamningnum dagsettum 5. mars 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 lánessamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.

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 dráttarvaxta, 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 nauðungaruppbóði, 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 málsgrein 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 skuldabréfaflokki 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 lánessamninga gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokki.

2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu

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

2.2.5 Forgangsröðun skuldabréfanna

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 og 5. mars 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 lokagjaldþaga, 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, 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 fynast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynast 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 verðbréfiðskipti. 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 tilheyrir. 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 verðbréfamíðstöðvar 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 3,6 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 verðbréfamistöðvar 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 uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með 14 daga fyrirvara.

2.12 Undirliggjandi eign

Við 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. Lánsamningarnir nema um 99,98% af mótaðilaáhættu útgefanda við dagsetningu þessarar lýsingar.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 22. desember 2016, nam 3,14 mö.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingabréf 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 Mikluborg ehf. fasteignasölu 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 4,23 ma.kr. Lánshlutfall við útgreiðslu var því 74,2%. Eftirstöðvar lánsamnings m.v. 31. desember 2018 var um 3,23 ma.kr. og fasteignamat 2019 var um 5,07 ma.kr. Lánshlutfall var því 63,6% m.v. fasteignamat 2019.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 14. nóvember 2017 var 2,35 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið 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. Í tengslum við stækkun á BUS 56 fól Búseti Mikluborg ehf. að útbúa verðmat með það markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar skv. tryggingabréfi 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, en 74,4% m.v. fasteignamat 2018. Eftirstöðvar lánsamnings þann 31. desember 2018 var um 2,41 ma.kr. og fasteignamat 2019 var um 3,37 ma.kr. Lánshlutfall var því 71,3% m.v. fasteignamat 2019.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 1. október 2018 var 2,69 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið 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 með það að markmiði 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 79,0% m.v. verðmat.

Eftirstöðvar lánsamnings þann 31. desember 2018 var um 2,72 ma.kr. og fasteignamat 2019 var um 3,33 ma.kr. Lánshlutfall var því 81,7% m.v. fasteignamat 2019.

Eftirstöðvar lánsamninganna þriggja þann 31. desember 2018 nam samtals 8,35 ma.kr. og fasteignmat fyrrgreindra fasteigna nam samtals 11,77 ma.kr. Lánshlutfall þann 31. desember 2018 nam því um 70,9% m.v. fasteignmat 2019.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins sem dagsettur er 5. mars 2019 er 3,87 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingarbréf að fjárhæð 4,5 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 160 fasteignir, samtals 14.565 fermetrar, sem lánsamningunum er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Ísleifsgötu 2-10, Berjavelli 4, Blikaás 19, Blikaás 21, Gvendargeisla 17, Kirkjustétt 7-13 (oddatölur), Klapparstíg 20, Kristnibraut 61-67 (oddatölur), Laugaveg 135, Laugaveg 137, Þrastarás 10, Þrastarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15. Fasteignir eru búsetuþbúðir 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 færast tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 5,76 ma.kr. m.v. fasteignamat 2019. Í tengslum við stækkunina á BUS 56, þann 14. febrúar 2019 fól Búseti Fasteignasölu Mikluborg ehf. (hér eftir „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 er því 59,5%, m.v. verðmat og 67,2% m.v. fasteignamat 2019.

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.

2.12.1 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.

Við skoðun Búseta hsf. og ráðgjafa félagsins á möguleikum til endurfjármögnunar langtímalána kom bæði til skoðunar að hafa viðskiptabanka og rekstrarfélag verðbréfasjóða sem samstarfsaðila. Búseti hsf. leitaði því tilboða hjá aðilum og úr varð að samið var við Landsbréf hf. fyrir hönd útgefanda.

Þann 5. desember 2016, í samræmi við 8. regluna útgefanda, var skuldabréfaflokkurinn BUS 56 gefin út, að nafnverði 3,2 ma.kr. Andvirði útgáfu skuldabréfanna var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi milli Landsbankans og útgefanda dagsettum 22. desember 2016. Lánsamningurinn var gerður til að

endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í Kópavogi.

Þann 14. nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um 2,28 ma.kr. Andvirði stækkunarinnar, var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta sem lántaka, var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi dagsettum 14. nóvember 2017, milli Landsbankans og útgefanda. Lánessamningurinn 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. Miðað við dagsetningu þessarar lýsingar er því stærð skuldabréfaflokksins 11.84 ma.kr., að nafnvirði.

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

2.12.2 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 lánessamningum ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfum sínum samkvæmt þessari útgáfu.

2.12.3 Bókfært virði

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

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

2.12.4 Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerninga, 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 fagfjárfestingsjóði, sbr. II kafla C. Skyldur vörsluáðila 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.

2.13 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 3,14 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 2,4 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 mánaðarfresti í fyrsta sinn 5. apríl 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. Frekari stækkanir voru gerðar þann 7. september 2018, sem nam um 2,62 mö.kr. og 14. febrúar 2019, sem nam um 3,74 mö.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því 11,84 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 11. mars 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.

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. 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 11. mars 2019 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaráðgerða eða annarra áðgerða 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 11. mars 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 skuldabréfum.

- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 11. mars 2019 og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019.
- d) Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefði á fjárfestingasafn viðkomandi.
- e) Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- f) Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

3.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 11. mars 2019 samanstendur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 11. mars 2019. 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

Á meðan lýsingin er í gildi má nálgast hana, ásamt fyrirnefndum 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 og lýsingar dagsettrar 11. mars 2019. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017, ársuppgjöri 2018 og árshlutauppgjöri 2018. Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík hafði umsjón með útboðum vegna viðbótarútgáfu dagsettri 7. september 2018 og vegna viðbótarútgáfu dagsettri 14. febrúar 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 útvistunarsamningi. 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 lánssamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánssamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknanir 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 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 og febrúar 2019 hefur Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. 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>

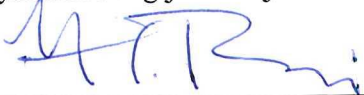
3.4 Yfirlýsingar

3.4.1 Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins

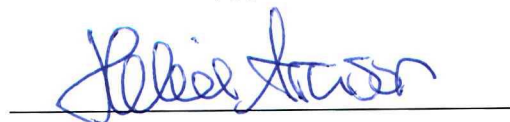
Varaformaður stjórnar Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir, fyrir hönd fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og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

Reykjavík, 11. mars 2019

Fyrir hönd Fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa- BÚS I.



Haraldur Flosi Tryggvason, varaformaður stjórnar 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 11. mars 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, fjárfestingarsjóði 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,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 11. mars 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.	málgrein
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, invar.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	Jafngreiðslubríf (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/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>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 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 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>sína 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 útistandandi 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, 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>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, ímáttleika 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.*

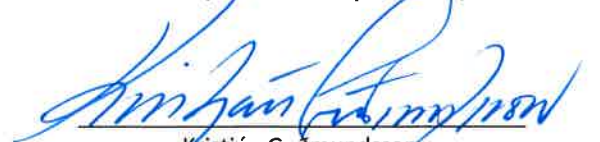
Á ekki við.

Staður  Dags: 15/12 2016

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
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“).

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 ráðstálana 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, tímamanna 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, 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 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:

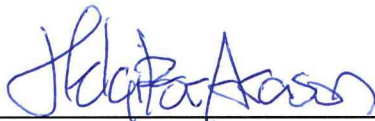
Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

Kristján Guðmundsson, kristjan.guðmundsson@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:

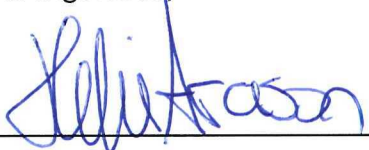
Sigríður Matthildur Aradóttir, sigridur.m.aradottir@landsbankinn.is, 410-4000

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.

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fasta- númer	Byggj-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Par af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Par af lóðamat 2019	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 30.6.2018
Þverholt 15	226-0147	2002	73,3	25.470.000	3.230.000	30.350.000	3.430.000	22.550.000	33.000.000	30.916.288
Þverholt 15	226-0148	2002	91,2	29.470.000	3.730.000	35.000.000	3.960.000	27.100.000	38.000.000	35.653.051
Þverholt 15	226-0149	2002	82,6	27.110.000	3.490.000	32.400.000	3.710.000	25.300.000	36.000.000	33.004.539
Þverholt 15	226-0150	2002	54,1	20.160.000	2.590.000	24.150.000	2.770.000	17.400.000	29.000.000	24.600.605
Þverholt 15	226-0151	2002	100,2	30.830.000	3.970.000	36.750.000	4.210.000	31.100.000	40.000.000	37.435.703
Þverholt 15	226-0152	2002	82,6	27.110.000	3.490.000	32.400.000	3.710.000	25.300.000	36.000.000	33.004.539
Þverholt 15	226-0153	2002	57,3	20.640.000	2.660.000	24.750.000	2.840.000	16.700.000	29.000.000	25.211.800
Þverholt 15	226-0154	2002	100,2	30.830.000	3.970.000	36.750.000	4.210.000	29.600.000	40.000.000	37.435.703
Þverholt 15	226-0155	2002	80,6	27.920.000	3.480.000	33.150.000	3.690.000	25.850.000	36.000.000	33.768.533
Þverholt 15	226-0156	2002	121,9	35.860.000	4.540.000	42.600.000	4.800.000	35.600.000	44.000.000	43.394.856
Samtals			844	275.400.000	35.150.000	328.300.000	37.330.000	256.500.000	361.000.000	334.425.618

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Par af lóðarmat 2018	Fasteignamat 2019	Par af lóðarmat 2019	Brunabótamat	Verðmat febrúar 2019	Bókfært verð 30.6.2018
Samtals veðsetning vegna lánssamnings dags. 5. mars 2019	14.630	4.461.030.000	607.470.000	5.759.150.000	654.880.000	4.417.350.000	6.502.000.000	5.813.123.651

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018****	Par af lóðarmat 2018	Fasteignamat 2019****	Par af lóðarmat 2019	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017/verðmat september 2018 og febrúar 2019*	Bókfært verð 30.6.2018***
Samtals fasteignir	35.708	13.380.680.000	1.762.700.000	17.529.250.000	2.026.390.000	12.844.930.000	18.212.202.978	18.096.990.264

*Bókfært verð fasteigna sem settar voru að veði vegna fjárfestinga útgefanda á lánssamningum dagsettum 22. desember 2016 og 14. nóvember 2017. Verðmatid var frankvæmt á á þeim fasteignum sem settar voru að veði vegna fjárfestinga útgefanda á lánssamningi sem dagsettur er í september 2018. Í febrúar var annað verðmat frankvæmt á þeim fasteignum sem settar voru að veði vegna fjárfestinga útgefanda á lánssamningi sem dagsettur er 5. mars 2019

** Ekki eru allar veðsettar eignir með bókfært verð m.v. 30. júní 2018. Sumar eignir eru með verðmat frá september 2018

***Bókfært virði Þverholt 15-17 meðal verka í vinnslu þann 30.6.2018 samtals að fjárhæð kr. 2.533.256.222 er samþöllumni

****Fasteignamat á nýrri fasteign kann að hækka um óverulega fjárhæð eftir að fasteignamat var fyrst gefið út. Breytingin getur e.t.v. verið tengd frágangi, á sameign kóða eða blakjallara

Landsbréf - BÚS I.

Útgefandalýsing

11. mars 2019

Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir.....	4
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	4
1.2	Markaðsáhætta	5
1.3	Vaxtaáhætta.....	5
1.4	Verðtryggingaráhætta.....	5
1.5	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta	5
1.6	Mótaðilaáhætta.....	6
1.6.1	Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda	6
1.6.2	Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka.....	7
1.6.3	Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka.....	8
1.6.4	Ytri áhætta lántaka	10
1.7	Rekstraráhætta.....	10
1.7.1	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	11
1.7.2	Orðsporsáhætta.....	11
1.7.3	Útvistunaráhætta	11
1.7.4	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	11
1.7.5	Lagaleg áhætta	11
1.7.6	Pólítísk áhætta.....	12
1.7.7	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum.....	12
2	Upplýsingar um útgefandann	13
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann	13
2.2	Hlutdeildarskírteini	13
2.3	Breytingar á reglum sjóðsins.....	14
2.4	Rekstrartími, innlausn og slit	14
2.5	Skattamál.....	14
2.6	Fjárfestingarstefna og fjárfestingartakmarkanir	15
2.7	Helstu fjárfestingar útgefanda	15
2.7.1	Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar	18
2.8	Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda	18
2.9	Ráðstöfun á fjármunum útgefanda	19
2.10	Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	19
2.10.1	Mat á eignum útgefanda.....	22
2.11	Dómsmál og gerðardómsmál	22

2.12	Stjórnarhættir útgefanda.....	22
3	Upplýsingar um rekstrarfélagið.....	23
3.1	Almennar upplýsingar um rekstrarfélagið	23
3.2	Tilgangur rekstraraðila.....	23
3.3	Starfsemi	23
3.3.1	Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila	25
3.4	Fjárhagur rekstrarfélagsins.....	25
3.5	Umsýsluþóknarir	25
3.6	Hlutfé rekstraraðila.....	26
3.7	Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur	26
3.7.1	Stjórnarhættir rekstrarfélagsins	26
3.7.2	Stjórn og stjórnendur.....	27
3.7.3	Nefndir rekstrarfélagsins.....	29
3.8	Slit og samruni	30
3.9	Nánari upplýsingar	30
4	Upplýsingar um vörsluaðila	31
4.1	Almennar upplýsingar um vörsluaðilann	31
4.2	Hlutverk vörsluaðila.....	32
4.3	Peningaþvætti.....	32
5	Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum.....	33
5.1	Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum	33
5.1.1	Fyrirkomulag á búseturéttarforminu	34
5.1.2	Búseturéttargjald	35
5.1.3	Búsetufélag	35
5.1.4	Kaupskylda Búseta.....	36
5.1.5	Lagalegt umhverfi mótaðila	36
5.1.6	Fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga	37
5.1.7	Kvaðir og lánveitingar mótaðila	37
5.2	Starfsemi	37
5.3	Fjárhagsupplýsingar mótaðila	37
5.3.1	Fjármögnun Búseta	42
5.4	Fasteignasafn Búseta.....	44
5.4.1	Framkvæmdir og nýbyggingar.....	46
5.4.2	Viðhald.....	47
5.5	Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta	48
5.5.1	Stjórn og stjórnendur.....	49

5.5.2	Endurskoðendur Búseta	51
5.5.3	Dómsmál og gerðardómsál	51
6	Tilkynning til fjárfesta.....	52
6.1	Gildistími og skjöl til sýnis	53
6.2	Skjöl felld inn með tilvísun.....	53
6.3	Upplýsingaskylda.....	54
6.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar.....	54
6.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	55
6.6	Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis.....	56
6.7	Yfirlýsingar.....	57
6.7.1	Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila	57
6.7.2	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila í árshluta- og ársreikningi	57
6.7.3	Yfirlýsing mótaðila útgefanda	58
6.7.4	Yfirlýsing endurskoðanda mótaðila útgefanda	58
6.8	Upplýsingar frá þriðja aðila	58
6.9	Skilgreiningar.....	59
6.10	Skammstafanir og hugtök	60
7	Reglur Landsbréfa BÚS - I.....	62
8	Samþykktir Landsbréfa hf.....	63
9	Árs- og árshlutareikningar Búseta.....	64
10	Samþykktir Búseta	65
11	Greining og mat á lánshæfi Búseta	66

1 Áhættuþættir

Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf- BÚS I“, „útgefandinn“, eða „sjóðurinn“) er fagfjárfestasjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, sem rekinn er af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, „rekstrarfélagið“ eða „rekstraraðili“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánsamningum og/eða skuldabréfum (saman nefnt „skuldaskjöl“) útgefnum af húsnæðissamvinnufélaginu Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „Búseti“, „félagið“, „Búseti hsf.“, „lántaki“ eða „mótaðili útgefanda“). Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf- BÚS I út skuldabréfaflokkinn BUS 56 (hér eftir „BUS 56“, „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“), sem seldur var fagfjárfestum. Fjallað er um skuldabréfaflokkinn BUS 56, í verðbréfalýsingu sjóðsins dagsettri 11. mars 2019.

Áhættuþáttur getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem það er á rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa verðbréf útgefin af sjóðnum.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er leitast við að kortleggja mikilvægustu áhættuþætti í starfi útgefanda 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 áhættuþættir 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 útgefandann.

Áhættuþættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif á útgefanda síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Framsetning og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á starfsemi útgefanda.

1.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, kaupmáttur og verðbólga hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi. Umfang starfsemi Landsbréfa - BÚS I er lítið og felst í því að fjárfesta í samræmi við fjárfestingarheimildir sjóðsins og halda utan um eignir hans, svo þær standi undir skuldbindingum sínum.

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru helstu fjárfestingar Landsbréfa - BÚS I, verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða lánsamningar við Búseta sem sjóðurinn hefur fjárfest í. Helstu vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru verðtryggð skuldabréf útgefin af sjóðnum, sem bera fasta vexti. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi bæði innanlands og erlendis t.d. verðbólga, vaxtastig og gengisþróun

Íslensku krónunnar geta því haft áhrif á verðmæti eigna og skulda sjóðsins, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart Landsbréfum-BÚS I og í framhaldinu getu Landsbréfa - BÚS I til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum skuldabréfaflokksins BUS 56. Nánar er fjallað um mótaðilaáhættu í kafla 1.6-„Mótaðilaáhætta“.

1.2 Markaðsáhætta

Samkvæmt fjárfestingarheimildum útgefanda takmarkast fjárfestingar við skuldaskjöl útgefin af einum tilteknum mótaðila með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Markaðsáhætta útgefanda felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni verðbréfa þ.e. að verð verðbréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka verðbréfa sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði verðbréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði verðbréfanna. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

1.3 Vaxtaáhætta

Samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins eiga skuldabréf eða eftir atvikum lánssamningar við Búseta að vera verðtryggð með föstum vöxtum og skulu ákvæði skuldaskjalanna vera þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efdnum útgefanda á skuldabréfum sem hann kann að gefa út sem og viðbótarálagi til að standa straum af rekstrarkostnaði hans. Vaxtaberandi skuldir útgefanda eru vegna skuldabréfaútgáfu sjóðsins, sem er á föstum vöxtum. Vaxtaberandi eignir útgefanda eru vegna langtímakröfu útgefanda á Búseta, sem er á sömu kjörum og skuldabréfaútgáfan, ásamt viðbótarálagi. Vaxtaáhætta er því ekki mikil.

1.4 Verðtryggingaráhætta

Skuldir útgefanda eru skuldabréf útgefin af sjóðnum og eru þau verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs. Langtímakrafa útgefanda á Búseta er einnig verðtryggð og á sömu kjörum og skuldabréfin, að teknu tilliti til umsýsluþóknunar. Lítil verðtryggingaráhætta er því til staðar hjá útgefanda.

1.5 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Rekstarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngum með eignum sem honum tilheyra. Fjárskuldbinding Landsbréfa-BÚS I er vegna skuldabréfaútgáfu sjóðsins, með auðkenni BUS 56. Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Sú hætta er til staðar að útgefandi eigi ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Greiðslugeta útgefanda og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta. Greiðsluferill lánssamninga útgefanda við Búseta er sá sami og á skuldabréfaflokknum BUS 56. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að Búseti hsf. standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiddast á eins mánaðar fresti til ársins 2056. Hvergi kemur fram í skilmálum skuldabréfaflokksins að heimilt sé að fresta greiðslum á afborgunum, vöxtum og verðbótum á líftíma skuldabréfaflokksins. Ef þörf er á getur rekstarfélag sjóðsins boðað til fundar með skuldabréfaeigendum og óskað eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum. Til þess að samþykkja skilmálabreytingu þarf samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins, miðað við fjárhæð. Samkvæmt 8. grein í reglum útgefanda hefur útgefandi

heimild til að fjármagna starfsemi sína með útgáfu hlutdeildarskírteina, sölu skuldabréfa og með lántöku.

Í kafla 2 „*Upplýsingar um útgefandann- Ráðstöfun á fjármunum útgefanda*“ er gerð grein fyrir ákvæðum í reglum útgefanda sem segja til um hvernig og í hvaða röð skuli ráðstafa fjármunum hans. Þar kemur fram að þegar búið er að greiða opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins skal ráðstafa fjármunum til eigenda skuldabréfa útgefnum af útgefanda.

1.6 Mótaðilaáhætta

Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Sú staða getur komið upp að ekki verði staðið við gerða samninga. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni.

Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við lán og önnur skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki, ásamt innlánnum fjármálafyrirtækja, en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Lítil sem engin önnur starfsemi fer fram hjá útgefanda og eru helstu eignir hans skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út fyrrgreindan skuldabréfaflokk, BUS 56. Skuldabréfaflokkurinn felur ekki í sér bein veð en allar eignir Landsbréfa - BÚS I standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „*Skuldabréfin*“ í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 11. mars 2019. Útgefandi leitast við að hafa skilmála og skilyrði í fjárfestingum sínum þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir skuldbindingum hans á skuldabréfum sem hann kann að gefa út.

Geta útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar er háð getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Nánast öll mótaðilaáhætta útgefanda er því á höndum Búseta. Helstu áhættuþættir í rekstri Búseta felast í óvissu um virði fasteigna, greiðslugetu búseturéttarhafa og áskoranir í viðhaldsmálum. Sjá nánari umfjöllun um mótaðilann í kafla 5 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum*“.

1.6.1 Sértek áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði gilda ekki um útgefandann. Í 4. grein reglna útgefanda er að finna takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans. Honum er einungis heimilt að fjárfesta í skuldabréfum og lánessamningum þar sem Búseti er lántaki, með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Auk þess hefur hann heimild til að fjárfesta í peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Útgefandi er því háður greiðsluflæði af lánessamningum og skuldabréfum sem Búseti er aðili að sem lántaki, til að geta staðið við sínar skuldbindingar.

Hætta er á að takmarkaðar upplýsingar liggi fyrir um Búseta m.a. vegna þess að Búseti hefur ekki gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og ber því ekki sömu skyldur til upplýsinga eins og útgefendur sem hafa gefið út fjármálagerninga sem skráðir hafa verið á skipulegum verðbréfamarkaði. Slíkar takmarkaðar upplýsingar geta falið í sér sérstaka áhættu þar sem burðir sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar eru beint tengdir því að Búseti geti staðið við skuldbindingar sínar.

Stjórnarhættir Búseta eru markaðir af lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Þar sem Búseti er ekki með skráð verðbréf á skipulegum verðbréfamarkaði þarf félagið

ekki að vera með endurskoðunarnefnd sem starfar í samræmi við „Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja“, sem gefnir voru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015, (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“). Í staðinn þarf Búseti að láta framkvæma á þriggja ára fresti eða oftast úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggja að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Sjá nánar kafla 11 „Greining og mat á lánshæfi Búseta“. Er fyrrgreint gert í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Ef slíkt mat er framkvæmt sjaldnar en á þriggja ára fresti er hætta á að eftirlit með starfseminni sé ekki nægilegt og erfiðara getur reynst að bregðast við frávikum í starfsemi.

Eignir útgefanda eru og verða einsleitar og áhættudreifing í fjárfestingum útgefanda er og verður lítil. Verulegar breytingar í rekstri Búseta geta haft neikvæð áhrif á greiðsluhæfi félagsins og getu til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart útgefanda. Jafnframt geta verulegar breytingar á fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu haft áhrif á verðgildi fasteigna Búseta sem eru til tryggingar á lánsamningum eða öðrum skuldaskjölum útgefnum af Búseta.

Samkvæmt lögum nr. 26/2018 um breytingu á 5. gr. laga nr. 66/2006 um húsnæðissamvinnufélög, er Búseta nú heimilt að afla fjár með lánnum, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum. Búseta er jafnframt heimilt að afla fjár með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins, með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins, og með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð félagsins. Áður en fyrrgreind lög tóku gildi hafði Búseti sem húsnæðissamvinnufélag einungis heimild til að fjármagna sig hjá fjármálafyrirtækjum og/eða lánastofnunum. Fjárfestingar útgefanda skv. fjárfestingarheimildum hans voru þá háðar því að fjármálafyrirtæki og/eða lánastofnanir veiti Búseta lán og voru tilbúin að framselja lán til útgefanda.

1.6.2 Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka

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

Samkvæmt 4. grein í reglum útgefanda skulu fjárfestingar útgefanda vera tryggðar með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu og skal lánshlutfall (*e. loan to value ratio*) vera undir 80% við fjárfestingu, ásamt því að vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar. Þann 31. desember 2018 var bókfært virði lánsamninga, útgefna af Búseta, um 8,35 ma.kr. Lánsamningarnir eru með fyrsta veðrétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Fasteignamat veðsettra fasteigna er um 11,77 ma.kr., m.v. fasteignamat 2019 og er lánshlutfall því um 70,9%. Við dagsetningu þessarar lýsingar hefur nýr lánsamningur að fjárhæð 3,87 ma.kr. verið gerður á milli Búseta og útgefanda, þar sem Búseti er lántaki. Fasteignamat veðsettra fasteigna er um 5,76 ma.kr. og er lánshlutfall því um 67,2%. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda.“

Helstu tekjur Búseta eru búsetugjald og í tilviki Leigufélags Búseta eru það leigutekjur. Jafnframt teljast til tekna búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013, þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þeirra. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.6.3 „Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka.“ Félagsmenn greiða jafnframt búseturéttargjald til þess að kaupa búseturétt. Búseturétturinn stendur til tryggingar gegn vanefndum búseturéttarhafa. Búsetaréttarhafar og leigutakar þurfa að greiða mánaðarlega greiðslu í samræmi við búsetusamning eða leigusamning sem þeir hafa gert við Búseta. Ef

búseturéttarhafar eða leigutakar standa ekki við gerða samninga og ná ekki að standa skil á greiðslum til Búseta, getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta, með þeim afleiðingum að Búseti geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu kostnaðarliðum í rekstri Búseta, ásamt þjónustu við íbúa. Búseturéttahafar greiða búsetugjald til Búseta. Hluti af búsetugjaldinu fer í ákveðinn viðhaldssjóð til að standa straum af kostnaði tengdu almennu viðhaldi, bilunum og göllum. Búseti gerir ráð fyrir að á næstu árum muni viðhald vegna bilana og galla í fasteignum aukast. Sjá nánar umfjöllun um viðhald í kafla 5.4.2 „Mótaðili útgefanda í fjárfestingum- Viðhald“. Heimilt er að fjármagna sérstaklega, með viðbótarláni, stórar viðhaldsframkvæmdir sem hækka þá mánaðarlega greiðslu íbúa. Skortur á eftirliti með fasteignum og slæmt viðhald getur rýrt verðgildi fasteigna og leitt til enn frekari útlagðs kostnaðar við viðhald, en upphaflega var áætlað. Ef áætlanir um viðhaldskostnað fasteigna reynast ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og þá sérstaklega ef innstreymi í viðhaldssjóð er lægra en útstreymi. Hækkun á rekstrar- og viðhaldskostnaði fasteigna getur haft áhrif á afkomu Búseta og þar með getu hans til að standa við sínar skuldbindingar gagnvart útgefanda.

Vöxtur Búseta hefur verið drifinn áfram af eftirspurn félagsmanna ásamt fjárhagsstöðu félagsins. Búseti sem húsnæðissamvinnufélag má ekki greiða út arð til félagsmanna þannig að öllum hagnaði er ráðstafað í að greiða niður skuldir og/eða í fjárfestingar á nýbyggingum. Tímasetningar varðandi íbúðafjárfestingar skipta miklu máli fyrir félag eins og Búseta. Búseti getur verið í þeirri stöðu að selja búseturétt að íbúðum sínum þegar almennir efnahagslegir þættir séu óhagfelldir félaginu. Sjá nánar umfjöllun kafla 1.6.4 „Ytri áhætta lántaka“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

1.6.3 Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka

Starfsmenn Búseta sjá um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum þess. Sú hætta er til staðar að Búseta takist ekki að halda í og ráða til sín hæfa stjórnendur og hæft starfsfólk. Jafnframt er sú hætta til staðar að starfsreglur og verkferlar séu ekki fullnægjandi, að ekki sé farið eftir starfsreglum og /eða verkferlum og að bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum hjá hýsingaraðila valdi lántaka tjóni. Ef Búseti útvistar hluta af rekstri sínum til þriðja aðila þá er sú hætta til staðar að þjónustan verði ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga og geti haft neikvæðar afleiðingar á rekstur Búseta.

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

Fasteignagjöld, viðhaldskostnaður og önnur opinber gjöld er stór hluti af rekstrarkostnaði fasteigna Búseta. Búsetugjald sem búseturéttahafar greiða inniheldur alla þá kostnaðarliði sem rekstri íbúðanna fylgja. Innifalið í búsetugjaldinu eru afborganir lána, fasteignagjöld, hiti, hússjóður, húseigendatrygging, brunatrygging, þjónustugjald og afborganir í viðhaldssjóð. Sum viðhaldsverkefni eru á ábyrgð íbúanna sjálfra. Reglur um viðhald og hlut íbúa geta breyst. Meginreglan er sú að ef ábyrgð íbúa er meiri þá er greitt minna í viðhaldssjóð, en ef auka á verkefni viðhaldssjóðs þá þarf að auka viðhaldsgreiðslur. Sjá nánar kafla 5.4.2 „Mótaðili útgefanda í fjárfestingum- Viðhald“. Ef áætlanir um

rekstrarkostnað eru ekki réttar getur það haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar.

Kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013 hvílir á Búseta. 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 Búseta skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttin á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Nánari umfjöllun í kafla 5.1.4 „*Upplýsingar um mótaðila í fjárfestingum -Kaupskylda*“. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta.

Vaxtaáhætta vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum Búseta er til staðar að einhverju leyti. Skuldbindingar félagsins bera fasta óverðtryggða og verðtryggða vexti miðað við vísitölu neysliverðs. Vaxtabreytingar á markaði hafa aðallega áhrif á skammtímaskuldir Búseta en verðbólga hefur bein áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda félagsins. Greiðslur í formi búsetugjalds frá búseturéttarhöfum eiga að standa straum af lánnum og rekstrarkostnaði Búseta. Búsetugjaldið er endurreiknað og leiðrétt a.m.k. einu sinni á ári m.t.t. breytinga á þeim gjöldum sem mynda gjaldið. Mikil verðbólga hefur því áhrif á búsetaréttarhafa og getu þeirra til að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Vægi hvers búsetaréttshafa í heildartekjum félagsins er lítið, en ef verulegar breytingar í efnahagsumhverfi eiga sér stað, með þeim afleiðingum að kaupmáttur margra búsetaréttarhafa rýrnar, og einstakir kostnaðarliðir í búsetugjaldinu hækka, getur það haft áhrif á greiðslugetu búsetaréttarhafa og hæfni þeirra til að standa í skilum við Búseta. Ef búsetaréttarhafar standa ekki í skilum þá getur það haft áhrif á greiðslugetu Búseta.

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

Í skilmálum lánsamninga Búseta er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Búseti þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu þá setur Landsbréf- BÚS I það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur mótaðila. Ef Búseti stendur ekki við skilmála lánsamninga eða önnur skuldaskjöl sem félagið hefur gert geta lánveitendur gjaldfellt lánin. Slík staða myndi hafa veruleg áhrif á starfsskilyrði lántaka og getu til að standa skil á skuldbindingum sínum.

Engin stjórnýslu-, 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.

1.6.4 Ytri áhætta lántaka

Próun efnahagsmála á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, aðgengi að fjármagni og verðbólga hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn og félagsmenn Búseta og þar með á afkomu Búseta. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi eru utan áhrifasviðs lántaka. Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst af umsvifum í hagkerfinu hverju sinni og þar með leiguverði og útleiguhlutföllum. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör félagsmanna og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði Búseta. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem Búseti og félagsmenn þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra félagsmanna Búseta, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmum fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

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

Fyrrgreind lög geta breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir Búseta. Sá möguleiki er einnig fyrir hendi að sett verða ný lög sem Búseti verður að hlíta og getur haft áhrif á starfsemi þess, arðsemi og fjárhagsstöðu. Pólítískur óstöðugleiki getur einnig haft áhrif á starfsemi Búseta, en slíkur óstöðugleiki getur t.d. haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi Búseta.

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

1.7 Rekstraráhætta

Daglegur rekstur hjá útgefanda er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum Landsbréfa. Áhætta í rekstri er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu útgefanda og greiðsluflæði skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum. Einnig er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila, við mat á fjárfestingum, vegna mótaðila að fjárfestingum eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. hvað varðar fjárfestingar, upplýsingatækniáhættu sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistun á starfspáttum.

1.7.1 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan sjóðsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Enginn starfsmaður starfar hjá útgefanda. Sjóðstjóri sér um starfsemina, og er hann starfsmaður rekstarfélagsins. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun Landsbréfa-BÚS I sé einfaldur er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum sjóðsins geti haft áhrif á hann. Þetta á við um sjóðsstjóra og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

1.7.2 Orðsporsáhætta

Ekki er hægt að útiloka að slæm umfjöllun um Landsbréf - BÚS I eða rekstraraðila valdi sjóðnum fjárhagslegu tjóni. Rangar ákvarðanir í starfsemi sjóðsins eða ef sjóðurinn eða aðilar honum tengdum fara ekki eftir lögum og reglum eru dæmi um orsakir neikvæðrar umfjöllunar. Sjóðurinn starfar ekki á neytendamarkaði og er ekki með eiginlega viðskiptavini. Orðsporsáhætta Landsbréfa- BÚS I er einkum gagnvart fjárfestum sem hafa fjárfest í skuldabréfum útgefnum af sjóðnum og getur t.d. skapast af því að sjóðurinn uppfylli ekki þær kröfur sem fjárfestar gera varðandi upplýsingagjöf eða fari ekki að lögum og reglum sem gilda um sjóðinn.

1.7.3 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna sjóðsins til þriðja aðila eða að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Landsbréf- BÚS I útvistar daglegum rekstri til Landsbréfa og Landsbréf útvista tilteknum verkefnum tengdum sjóðarekstri sínum til þriðja aðila, í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Landsbréf hafa m.a. gert vörslusamning við Landsbankann, um vörslu og umsjón verðbréfa í eigu Landsbréfa- BÚS I. Sjá nánar umfjöllun í kafla 4.2 „*Upplýsingar um vörsluaðila- Hlutverk vörsluaðila*“. Ekki er hægt að útiloka að Landsbréf- BÚS I kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna sjóðsins til þriðja aðila.

1.7.4 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi Landsbréfa- BÚS I og getu til þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi útgefanda tjóni.

1.7.5 Lagaleg áhætta

Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Samkvæmt 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

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

Lánssamningar 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.

1.7.6 Pólítísk áhætta

Breytingar á lögum, reglum, og stjórnsýsluframkvæmd t.d. sköttum, eftirliti gætu haft jákvæð eða neikvæð áhrif á félagið.

1.7.7 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar- og árshlutareikningar Landsbréfa-BÚS I eru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (hér eftir „ISA“) og gerðir í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga, ásamt reglum Fjármálaeftirlitsins (hér eftir „FME“) um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Við gerð reikninganna er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Landsbréf- BÚS I
Kennitala:	651116-9960
Lögheimili:	Borgartúni 33, 105 Reykjavík
Félagafarm:	Skráður fagfjárfestastjóður sbr. 60. grein laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði, og fagfjárfestastjóði.
Rekstrarfélag útgefanda:	Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, sem er fjármálafyrirtæki skv. 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.
Stofndagur:	24. nóvember 2016
Símanúmer útgefanda:	410-2500
Vefsíða:	http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref
LEI númer:	549300BFU5PUQPYGKV89

Fagfjárfestastjóðurinn Landsbréf- BÚS I var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa með því að fjárfesta í skuldabréfum, og lánsamningum sem Búseti er aðili að sem lántaki. Reglur útgefanda voru samþykktar af stjórn rekstrarfélags sjóðsins, þ.e. Landsbréfum, þann 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016. Sjóðurinn var svo stofnaður með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 5. grein í reglum útgefanda. Daglegur rekstur er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum Landsbréfa. Rekstur sjóðsins takmarkast við framkvæmd á fjárfestingarstefnu sjóðsins og umsjón með eignum og skuldum hans.

Um útgefanda gilda reglur IV. Kafla laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Þar sem sjóðurinn er fagfjárfestastjóður skv. fyrrgreindum lögum, er hann sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Sjóðurinn er ekki sjálfstæður lögaðili en hefur engu að síður sjálfstæðan fjárhag og standa aðeins eignir sjóðsins til fullnustu á skuldbindingum hans sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Útgefandinn er rekinn af Landsbréfum hf. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi þá eru Landsbréf undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

2.2 Hlutdeildarskírteini

Á stofndegi útgefanda voru gefnar út 1.000.000 einingar af hlutdeildarskírteinum, sem eru öll í eigu rekstrarfélagsins. Nafnverð hverrar einingar er 1 króna, samkvæmt stofnefnahagsreikningi sjóðsins. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sem skilgreindir eru í 9. og 10. tl.

1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og gegn staðgreiðslu. Samkvæmt 5. gr. reglna útgefanda er sjóðurinn lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.

Eigandi hlutdeildarskírteinis hefur réttarstöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum ef til slita hans kemur og skal hann þá fá greidda hlutdeild sína af hreinni eign sjóðsins þegar aðrar skuldir hafa að fullu verið gerðar upp.

Hlutdeildarskírteini eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélaginu Landsbréfum er heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini, en þó því aðeins að sjóðurinn hafi þá greitt upp allar skuldir sínar. Arður á hverju ári getur að hámarki verið 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði skal bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina, enda liggi fyrir að slík ráðstöfun skerði ekki getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíð miðað við fyrirliggjandi upplýsingar.

Samkvæmt 5. grein reglna útgefanda eru aðilaskipti að hlutdeildarskírteinum í sjóðnum óheimil, nema með samþykki Landsbréfa. Þetta bann gildir þó ekki ef um er að ræða aðilaskipti á grundvelli arfs eða aðfaragerðar. Beiðni um eigendaskipti hlutdeildarskírteina í sjóðnum skal beina með skriflegum hætti til Landsbréfa.

Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á yfirráðum útgefanda.

2.3 Breytingar á reglum sjóðsins

Stjórn Landsbréfa tekur ákvörðun um breytingar á reglum útgefanda, sem og um slit á sjóðnum og er sú ákvörðun ekki tekin nema hún sé í þágu hagsmuna hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka og með tilliti til markaðsaðstæðna o.fl. Ef sjóðurinn er með útistandandi skuldabréf verður reglum sjóðsins ekki breytt nema að fengu samþykki 90% af eigendum slíkra skuldabréfa.

2.4 Rekstartími, innlausn og slit

Rekstartími útgefanda er ótiltekinn en fjallað er um slit hans í 9. grein reglna hans. Komi til slita sjóðsins skal rekstrarfélagið koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka í fyrirrúmi. Rekstrarfélaginu er heimilt að deila niður eignum sjóðsins í heild eða að hluta til með framsali á fjármálagerningum til hlutdeildarskírteinishafa (*in kind*) á sanngjarnan hátt, enda hafi skuldir við kröfuhafa sjóðsins verið gerðar upp að fullu.

Samkvæmt 9. grein reglna sjóðsins er rekstrarfélaginu með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

2.5 Skattamál

Útgefandi er ekki sjálfstæður skattaaðili. Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og fer um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi greiðir ekki tekjuskatt en hagnaður/tap af rekstri hans færir til hækkunar/lækkunar á gengi hlutdeildarskírteina og er skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af hlutdeildarskírteinum þegar þeir innleysa hann. Hjá lögaðilum er árleg gengisbreyting hlutdeildarskírteinum færð til tekna eða eftir atvikum til gjalda í skattskilum. Skattaleg staða erlendra aðila getur verið breytileg eftir ákvæðum tvísköttunarsamninga sem Ísland kann að hafa gert við heimilisfestaland viðkomandi aðila.

Útgefandi er undanþeginn fjármagnstekjuskatti á Íslandi, skv. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Því er ekki dreginn af fjármagnstekjuskattur af þeim fjármagnstekjum sem útgefandi fær greiddar.

2.6 Fjárfestingarstefna og fjárfestingartakmarkanir

Samkvæmt 4. grein reglna útgefanda miðar fjárfestingarstefna útgefanda að því að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Heimilar fjárfestingar útgefanda eru:

- a. 0% -100%: Skuldabréf útgefin af Búseta, tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.
- b. 0% -100%: Lánessamningar gerðir við Búseta, 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 mest til sex vikna.

Skuldabréf Búseta, eða eftir atvikum lánessamningar við Búseta, skal vera verðtryggt með föstum vöxtum og skulu ákvæði þess vera þannig úr garði gert að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efnudum útgefanda á skuldabréfum sem útgefandi gefur út til að efna skyldur sem og vegna rekstrarkostnaðar útgefanda.

Skuldabréf, eða eftir atvikum lánessamningar, skal tryggt með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu. Lánshlutfall (*e. Loan to Value*) skal vera undir 80% við fjárfestingu. Fasteignir sem standa til tryggingar skulu vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar.

Fjárhæð fjárfestinga útgefanda samkvæmt 4. grein reglna hans skal taka mið af söluandvirði þeirra skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út, enda hafi Búseti samþykkt þau kjör (ávöxtunarkröfu skuldabréfanna). Þannig skal útgefandi fjárfesta í skuldabréfum eða fjárkröfum í samræmi við ávöxtunarkröfu sem skuldabréf útgefanda eru seld á að teknu tilliti til umsýsluþóknunar.

Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvarðaðar í 4. grein og 8. grein reglna útgefanda. Stjórn Landsbréfa tekur ákvörðun um breytingar á reglum útgefanda. Reglum útgefanda og þar með fjárfestingarstefnu er óheimilt að breyta nema með samþykki 90% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð.

2.7 Helstu fjárfestingar útgefanda

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða lánessamning dagsettan 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð kr. 3.147.390.000, lánessamning dagsettan 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð kr. 2.351.121.458, og lánessamning dagsettan 1. október 2018, upphaflega fjárhæð að kr. 2.687.694.691. Fyrrgreindir lánessamningar eru 99,98% af eignum Landsbréfa- BÚS I, miðað við stöðu eigna í ársreikningi 2018. Sjá nánar kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“ í útgefandalýsingu þessari. Lánessamningur dagsettur 5. mars 2019, að fjárhæð kr. 3.869.006.987, bættist við eignasafn útgefanda í mars 2019.

Lánssamningurinn dagsettur 22. desember 2016 er til 40 ára, og á að endurgreiða með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, fyrst 5. janúar 2017. Lánssamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitöluna 438,49 og ber 3,55% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins 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. Þetta vaxtaálag á að lækka í 0,075% þann 5. desember 2022. Vaxtaálagið er til að standa undir umsýslubóknun til rekstrarfélagsins. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins er Búseta heimilt að greiða lánið upp að fullu, eða að hluta, gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið lækkar þó um 0,25% stig á ári þannig að við uppgreiðslu, 5. desember 2028, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Lánssamningurinn dagsettur 14. nóvember 2017 er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og lánssamningurinn dagsettur 22. desember 2016. Lánið skal greiða á 39,1 árum, með 469 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, á eins mánaðar fresti og er bundið vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 444,6. Fyrsti gjalddagi var 5. desember 2017.

Lánssamningur dagsettur 1. október 2018 er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og lánssamningarnir dagsettir 22. desember 2016 og 14. nóvember 2017. Lánið skal greiða á 38,2 árum, með 458 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 455,8467. Fyrsti gjalddagi var 5. nóvember 2018.

Lánssamningur að fjárhæð 3.87 ma.kr. dagsettur 5. mars 2019 er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og fyrrgreindir lánssamningar. Lánssamningurinn endurgreiðist þó á 37 árum og 9 mánuðum, með 453 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, á eins mánaðar fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 462,12. Fyrsti gjalddagi verður 5. apríl 2019.

Skilmálar lánssamnings við Búseta og skuldabréfaflokksins BUS 56 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánssamninganna, fyrir utan auka vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum.

Til tryggingar á lánssamningnum dagsettum 22. desember 2016 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 lánssamningsins 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. Miðað við 31. desember 2017 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna 5,15 ma.kr., og fasteignamat 2018 samtals 4,71 ma.kr. Eftirstöðvar lánssamnings m.v. 31. desember 2017 voru 3,17 ma.kr. Lánshlutfall miðað við 31. desember 2017 var því 61,5% m.v. bókfært virði, en 67,2% m.v. fasteignamat 2018. Eftirstöðvar lánssamnings m.v. 31. desember 2018 var um 3,23 ma.kr. og fasteignamat 2019 var um 5,07 ma.kr. Lánshlutfall var því 63,6% m.v. fasteignamat 2019.

Til tryggingar lánssamningnum dagsettum 14. nóvember 2017 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 lánssamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánssamningsins var verðmat veðsettra fasteigna 3,24 ma.kr. og fasteignamat 2018 samtals 3,17 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat, en 74,4% m.v. fasteignamat 2018. Miðað við 31. desember 2017 var bókfært

virði fyrrgreindra fasteigna 3,16 ma.kr. og fasteignamat 2018 samtals 3,17 ma.kr. Eftirstöðvar lánessamnings m.v. 31. desember 2017 voru 2,36 ma.kr. Lánshlutfall miðað við 31. desember 2017 var því 74,7% m.v. bókfært virði og 74,7% m.v. fasteignamat 2018. Eftirstöðvar lánessamnings þann 31. desember 2018 var um 2,41 ma.kr. og fasteignamat 2019 var um 3,37 ma.kr. Lánshlutfall var því 71,3% m.v. fasteignamat 2019.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 1. október 2018 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 3,40 ma.kr., og fasteignamat 2018 samtals 1,18 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,0% m.v. verðmat. Eftirstöðvar lánessamnings þann 31. desember 2018 var um 2,72 ma.kr. og fasteignamat 2019 var um 3,33 ma.kr. Lánshlutfall var því 81,7% m.v. fasteignamat 2019.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 5. mars 2019 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, Þratarás 10, Þratarás 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 færir tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat fyrrgreindra fasteigna er um 5,76 ma.kr., m.v. fasteignamat 2019. Í tengslum við stækkun á BUS 56 fól Búseti fasteignasölu Mikluborg ehf. (hér eftir „Mikluborg“) að útbúa verðmat með það að markmiði að verðmeta þær fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi sem dagsett er 18. febrúar 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 6,50 mö.kr. Lánshlutfall er því 59,5%, m.v. verðmat, en 67,2% m.v. fasteignamat 2019.

Samkvæmt skilmálum lánsamningana er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Búseti þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu setur Landsbréf- BÚS I það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur mótaðila útgefanda. Ef Búseti stendur ekki við skilmála lánsamninga er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin einhliða og fyrirvaralaust. Sjá nánar umfjöllun í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 11. mars 2019, í kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“.

Við eftirtalin skilyrði er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin 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 eru auglýstar á nauðungaruppboði, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi hans, lántaki óskar eftir greiðslustöðvun eða lántaki leitar 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 lánsamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
- g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.

Komi til þess að útgefandi 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 Landsbréfum- BÚS I að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokki.

Samkvæmt þessu er útgefandinn beinn kröfuhafi á Búseta og gegnir stöðu þriðja aðila milli lántakans og skuldabréfaeigenda sem fjármagna lánið. Tryggingarbréf sem er til tryggingar lánsamninga við Búseta er í vörslu rekstraraðila útgefanda. Útgefandi getur því milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Búseta. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar samkvæmt lánsamningunum mun útgefandi tryggja rétt sinn og eftir atvikum lánardrottna sinna með því að krefjast fullnustugerða til innheimtu krafna sinna. Með þessu fyrirkomulagi er fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefna af Búseta eða lánsamningi við Búseta 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.

2.7.1 Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar

Útgefandi skuldbindur sig ekki nema fyrir liggja áskriftarloforð vegna sölu skuldabréfa. Ekki liggja fyrir bindandi skuldbindingar um fjárfestingar, en hins vegar liggja fyrir áform um að fjárfesta í skuldaskjölum sem Búseti gefur út eða lánsamningum sem félagið er aðili að sem lántaki, eftir því sem hægt er hverju sinni. Búseti gerir ráð fyrir að 205 íbúðir verða teknar í notkun á tímabilinu 2019-2022. Sjá nánar kafla 5.4.1 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum - Framkvæmdir og nýbyggingar*“.

2.8 Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda

Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. reglna útgefanda hefur útgefandi heimild til að fjármagna fjárfestingar sínar með útgáfu og sölu skuldabréfa og hlutdeildarskírteina. Útgefanda er einnig heimilt að fjármagna fjárfestingar sínar með lántöku í bönkum og sparisjóðum.

Samkvæmt reglum útgefanda skulu kröfur skuldabréfaeigenda ávallt vera jafnréttáar innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Við dagsetningu þessarar lýsingar 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 kr.

18.000.000.000. Skuldabréfaflokkurinn var fyrst gefinn út þann 5. desember 2016, að fjárhæð kr. 3.200.000.000. Þrjár stækkanir á skuldabréfaflokknum hafa átt sér stað við dagsetningu þessarar lýsingar. Þann 14. nóvember 2017 var kr. 2.280.000.000 stækkun. Þann 7. september 2018 var kr. 2.620.000.000 stækkun og í febrúar 2019 var kr. 3.740.000.000 stækkun. Heildarstærð skuldabréfaflokksins er því kr. 11.840.000.000,- eða 595 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 11. mars 2019.

2.9 Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

Greiðslum útgefanda skal ráðstafað í eftirfarandi röð sbr. 3. mgr. 8. grein reglna hans:

1. Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins þar með talið greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélags sjóðsins.
2. Til eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum.
3. Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við skilmála þeirra. Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins á að standa við skuldbindingar sínar.

Rekstrarfélagið fær greidda þóknun frá útgefanda, sbr. 7. grein reglna útgefanda. Umsýsluþóknun rekstrarfélags greiðist af sjóðnum og er 0,10% á ársgrundvelli en lækkar í 0,075% þann 5. desember 2022. Um er að ræða fasta þóknun sem greidd er mánaðarlega af meðalvirði skuldabréfaflokka útgefinna af útgefanda.

Árleg þóknun til vörslufyrirtækisins er greidd af rekstrarfélaginu og aðrar viðskiptaþóknanir til dæmis vegna verðbréfavíðskipta greiðir sjóðurinn sjálfur.

2.10 Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

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 8.352.222 þús.kr., þar af eru lánessamningar við Búseta að fjárhæð 8.350.577 þús.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Kannaður árshlutareikningur 2018, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrð fyrir gerð og glöggri framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt könnuðum árshlutareikningi námu heildareignir útgefanda samtals 5.563.539 þús.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 5.561.983 þús.kr.

Endurskoðaður 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, , samtals 5.525.174 þús.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 5.523.713 þús.kr.

Fyrrgreindir endurskoðaðir ársreikningar og kannaður árshlutareikningur, ásamt stofnefnahagsreikningi fyrir árið 2016 og árshlutareikningi 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*

	2018 1.1.-31.12.	2017 1.1.-31.12.	2016 1.1.-31.12.	2018 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld					
Vextir	226.313	125.923	2.602	101.117	57.344
Verðbætur	205.112	54.816	8.034	71.449	32.791
Heildartekjur	431.425	180.739	10.636	172.566	90.135
Gjöld					
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	5.961	3.463	70	2.770	1.578
Vextir og verðbætur	425.447	178.861	10.600	169.776	88.512
Önnur gjöld og kostnaður	6	2			
Heildargjöld	431.414	182.326	10.670	172.547	90.091
Hrein (gjöld) tekjur	10	- 1.587	-34	18	44
Óinnleystur hagnaður (tap) af fjárfestingum	-	1.625	-	4	- 30
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	10	38	-34	22	14
Hrein eign í byrjun árs	1.004	966	-	1.004	966
Fjármögnunarhreyfingar					
Seld hlutdeildarskírteini			1.000		
Hrein eign í lok tímabilsins	1.015	1.005	966	1.026	981

*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 janúar 2019. 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*

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

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Gengi hlutdeildarskírteina í útgefanda nam 1,015 kr. á hverja einingu, þann 31. desember 2018, en nam 1,026 á hverja einingu þann 30. júní 2018 og 1,004 kr. í árslok 2017. Í samræmi við eðli fagfjárfestisjódísins 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

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

*Starfsemi sjóðsins hófst í desember 2016

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

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2018 til dagsetningar þessarar lýsingar, aðrar en þær að búið er að stækka skuldabréfaflokk sjóðsins um kr. 3.740.000.000, frá lokun síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2018 og hafa því skuldir sjóðsins aukist sem nemur fyrrgreindri fjárhæð. Við staðfestingu þessarar lýsingar eru því útgefin skuldabréf í flokknum BUS 56 samtals kr. 11.840.000.000, að

nafnvirði. Andvirði stækkunarinnar var notuð til að fjármagna Búseta, með lánsamningi dagsettum 5. mars 2019, þar sem sjóðurinn er lánveitandi og Búseti lántaki. Bókfært virði þessa lánsamnings m.v. dagsetningu lýsingarinnar er kr. 3.869.006.987. Sjá nánar kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“.

2.10.1 Mat á eignum útgefanda

Samkvæmt 6. grein reglna útgefanda skal mat á eignum útgefanda á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tillit til markaðsaðstæðna. Virði eigna skal reiknað með eftirfarandi hætti: i) skuldabréf og lánsamningar skulu vera uppreiknuð og skal virði samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélagsins, undir eftirliti vörslufélagsins og endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Landsbréf hf. er rekstarfélag útgefanda og móðurfélag Landsbréfa hf. er vörslufélag útgefanda.

Mat á eignum útgefanda er framkvæmt tvisvar á ári þegar árshluta- og ársuppgjör útgefanda fer fram. Fjárfestar geta nálgast uppfært bókfært virði eigna útgefanda í árshluta- og ársreikning útgefanda. Tilkynningar um birtingu árs- og árshlutareikningar útgefanda verða sendar í gegnum fréttakerfi kauphallar, hverju sinni.

2.11 Dómsmál og gerðardómsmál

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 þessarar lýsingar.

2.12 Stjórnarhættir útgefanda

Hvorki er til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er fagfjárfestasjóður með enga eiginlega starfsemi. Stjórn og framkvæmdastjórn er því í höndum rekstraraðila útgefanda. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.7 „*Upplýsingar um rekstrarfélagið - Stjórnarhættir rekstrarfélagsins*“.

3 Upplýsingar um rekstrarfélagið

3.1 Almennar upplýsingar um rekstrarfélagið

Samkvæmt 3. grein reglna útgefanda skal daglegur rekstur og sjóðsstjórn vera í höndum rekstrarfélagsins sem leggur útgefanda til sjóðsstjóra, einn eða fleiri. Landsbréf er rekstraraðili útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Landsbréf taka ákvarðanir um fjárfestingar útgefanda og annast framkvæmd þeirra. Landsbréf bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti rekstrarfélags:	Landsbréf hf.
Kennitala:	691208-0520
LEI númer:	549300G6I0J45RHVTD55
Félagaform:	Rekstrarfélag, í samræmi við 7 tl. 1. mgr. 4 gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.
Lögheimili:	Borgartúni 33, 105 Reykjavík
Stofndagur:	10. desember 2008
Hluthafar:	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., kt. 530407-1790 (99,99%), og Blámi fjárfestingarfélag ehf., kt. 470301-3920, (0,01%).
Vefsíða:	www.landsbref.is

Landsbréf eru dótturfélag Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 111, 155 Reykjavík (hér eftir „Landsbankinn“ „bankinn“, „vörsluaðili“, eða „vörslufyrirtæki“). Um 98,2% hlutafjár Landsbankans er í eigu íslenska ríkisins. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi þá eru Landsbréf undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

3.2 Tilgangur rekstraraðila

Tilgangur Landsbréfa sbr. 2. grein samþykktá dagsettu 6. apríl 2018, er rekstur verðbréfa- fjárfestingar og fagfjárfestasjóða samkvæmt lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Tilgangur Landsbréfa er einnig eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi þeirra skv. 27. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, innan þess ramma sem löggin leyfa.

3.3 Starfsemi

Hjá Landsbréfum starfa fjögur teymi skipuð 20 sérfræðingum með að meðaltali yfir 14 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringafyrirtæki landsins með um 152 ma.kr. í virkri stýringu þann 30. júní 2018, samanborið við 162 ma.kr. þann 31. desember 2017, og 184 ma.kr. í upphafi árs 2017.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Landsbréf rekur. Sérhver sjóður í rekstri rekstrarfélagsins hefur aðgreindan og sjálfstæðan fjárhag og Landsbréf - BÚS I þar með talinn, í samræmi við 2. grein reglna sjóðsins.

Landsbréf sjá um ávöxtun eigna sjóða í rekstri Landsbréfa með kaupum og sölum á fjármálagerningum í samræmi við fjárfestingarstefnu og reglur hvers sjóðs. Þá hefur Landsbréf eftirlit með störfum Landsbankans vegna verkefna sem hafa verið útvistuð til Landsbankans vegna þeirra sjóða sem rekstrarfélagið annast rekstur á. Sjá umfjöllun í kafla 4 „*Upplýsingar um vörsluaðila*“

Meirihluti stjórnar Landsbréfa er óháður Landsbankanum. Stjórn Landsbréfa hefur heimild til þess að útvista hluta af verkefnum sínum til þriðja aðila. Stjórn Landsbréfa er þó aldrei heimilt að útvista öllum verkefnum sínum og ekki er heldur heimilt að útvista fjárfestingarákvörðunum fyrir útgefanda til vörslufyrirtækis né annars félags, fari hagsmunir þess ekki saman við hagsmuni Landsbréfa og eigenda hlutdeildarskírteina eða útgefina skuldabréfa útgefanda.

Landsbréf hafa gert samning við Landsbankann um útvistun tiltekinna verkefna Landsbréfa vegna þeirra sjóða sem rekstrarfélagið annast rekstur á, í samræmi við 18. grein sbr. 17. grein laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Í samræmi við þetta samkomulag annast Landsbankinn eftirtalin verkefni:

- eftirlit með mati rekstrarfélagsins á verðmæti verðbréfa og annarra eigna sjóðsins,
- heldur skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina og annast vörslu hlutdeildarskírteina eftir því sem við á og einnig vörslu annarra gagna um viðskipti,
- annast innri endurskoðun á starfsemi Landsbréfa, regluvörslu, og annast rekstur og umsjón tölvukerfa Landsbréfa,
- annast sölu- og markaðsmál, fyrir sjóði Landsbréfa, á ekki hér við
- annast bókhald og uppgjör sjóða í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði og lög nr. 145/1994 um bókhald,
- greiðir viðeigandi þóknunir fyrir sjóðina,
- gerir mánaðarlegt uppgjör sjóða, á samskipti við endurskoðanda í samráði við Landsbréf, vinnur skýrslu til opinberra aðila og hlutdeildarskírteinishafa að höfuð samráði og eftir ákvörðun Landsbréfa.

Útvistun á verkefnum rekstrarfélagsins hefur engin áhrif á ábyrgð félagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina, í samræmi við 2. mgr. 18. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.

Þann 31. desember 2018 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 12 fagfjárfestasjóði sem lúta eftirliti FME, 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.

3.3.1 Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila

Í reglum stjórnar er kveðið á um að stjórn Landsbréfa móti áhættustefnu og áhættuvilja félagsins, setji áhættureglur og fylgist með framkvæmd þeirra.

Stærstur hluti innra eftirlits og áhættustýringar er unnin innan félagsins sjálfs, en ákveðnum þáttum áhættustýringar, innri endurskoðun og regluvörslu er útvistað með sérstökum samningum til Landsbankans með leyfi Fjármálaeftirlitsins. Reglulegar skýrslur eftirlitseininga eru lagðar fyrir stjórn til skoðunar. Mögulegir áhættuþættir eru greindir með skipulögðum hætti og markvisst unnið að því að treysta alla umgjörð rekstrarfélagsins.

Starfsemi sjóða, sem eru í rekstri Landsbréfa og flokkast sem B-hluti í rekstri Landsbréfa, hefur í för með sér margvíslega áhættu svo sem áhrif breytinga á gengi fjármálagerninga, erlendra gjaldmiðla, greiðsluhæfi skuldara og vaxtabreytinga. Áhættustjórnun sjóðanna beinist að aðgerðum til þess að stýra þessum áhættuþáttum. Sjóðstjórar sjóðanna leitast við að stýra áhættuþáttum meðal annars með virkri stýringu fjármálagerninga þar sem það á við.

3.4 Fjárhagur rekstrarfélagsins

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum samkvæmt sérstökum útvistunarsamningi. Landsbréf hf. eru hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans, en útgefandi líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins er ekki hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans. Árs- og árshlutareikningar Landsbréfa skiptast í A- og B- hluta, þar sem A-hluti hefur að geyma fjárhagsupplýsingar sem tengjast rekstri Landsbréfa, en B-hluti hefur að geyma upplýsingar um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði sem ekki eru lögaðilar og voru í rekstri Landsbréfa á fjárhagstímabilinu.

Þann 30. júní 2018 námu hreinar rekstrartekjur Landsbréfa 939 m.kr., þar af voru umsýslu- og árangurstengdar þóknarir Landsbréfa 868 m.kr. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins nam 417 m.kr. Heildareignir Landsbréfa námu 4.286 m.kr. í lok tímabilsins og eigið fé 3.581 m.kr. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt könnuðum árshlutareikningi Landsbréfa hf., þann 30. júní 2018, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef þess, <http://landsbref.is/um-landsbref/fjarhagsupplysingar/>

3.5 Umsýsluþóknarir

Verðbréfa-, fjárfestingar- og fagfjárfestasjóðir B-hluta Landsbréfa greiða A-hluta Landsbréfa, umsýsluþóknun fyrir að annast daglegan rekstur sjóðanna, svo sem útreikning á innlausnarvirði, reikningshald, þjónustu við fjárfesta, vörslu verðbréfa og umsjón með skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina og stýringu eigna sjóðsins. Auk þess greiða sjóðirnir hlutdeild í beinum útlögðum kostnaði sem ekki er innifalinn í þóknun rekstrarfélagsins, svo sem vegna endurskoðunar sjóðanna, kauphallarkostnaðar, fjármálakerfa (annarra en eignastýringakerfis), áskriftar að verðbréfavísitölum, hugbúnaðar, lögfræðikostnaðar og kostnaðar við prentun útboðslýsinga og ársreikninga. Umsýsluþóknunin og kostnaðarhlutdeildin reiknast daglega sem fast hlutfall af heildareignum viðkomandi sjóðs í þeirri mynt sem hann er í. Landsbréf reka sjóði sem í sumum tilvikum greiða árangurstengdar þóknarir sem teljast til umsýsluþóknana félagsins. Landsbréf fá jafnframt sérstaka

umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi í tengslum við hverja útgáfu í skuldabréfaflokknum BUS 56, og töku hans til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og nemur hún 1% af virði útgefinna skuldabréfa.

3.6 Hlutafé rekstraraðila

Hlutafé Landsbréfa er kr. 35.000.000. Hver hlutur er að fjárhæð 1.0 kr. (ein króna) að nafnvirði. Engar skorður eru reistar við heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum og engin forréttindi fylgja neinum hlut. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

Samkvæmt 4. grein samþykktu Landsbréfa er heimilt að hækka hlutafé þess með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytingar á samþykktum Landsbréfa. Stjórn Landsbréfa ákveður nafnverð nýrra hluta, útboðsgengi og greiðslukjör. Hluthafar hafa forkaupsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækun hlutafjár.

Í 6. grein samþykktu Landsbréfa er greint frá því að stjórn Landsbréfa hefur forkaupsrétt fyrir hönd Landsbréfa að fölum hlutum. Að Landsbréfum frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsrétthafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega ekki líða fleiri en þrjú mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í Landsbréfum, án samþykkis stjórnar Landsbréfa.

Stjórn Landsbréfa heldur hlutaskrá samkvæmt lögum skv. 5. grein samþykktu þess. Gagnvart Landsbréfum skoðast hlutaskrá sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í Landsbréfum og skal arður á hverjum tíma, svo og allar tilkynningar, sendast þeim sem skráður er eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá Landsbréfa.

3.7 Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur

Hvorki er til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er fagfjárfestasjóður með enga eiginlega starfsemi. Rekstrarfélagið fer því með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda kveða á um og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Störf endurskoðunarnefndar stjórnar Landsbréfa taka líka til útgefandans. Í eftirfarandi umfjöllun eru því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur Landsbréfa, ásamt umfjöllun um sjóðsstjóra útgefanda sem er starfsmaður Landsbréfa.

3.7.1 Stjórnarhættir rekstrarfélagsins

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/stjornarhattayfirlysing-2018-06-06.pdf>

Æðsta vald í málefnum Landsbréfa er í höndum lögmaetra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir ákveða. Hluthafar fara með ákvörðunarvald sitt á hluthafafundum. Samkvæmt 12. grein í samþykktum Landsbréfa fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn. Samkvæmt 11. grein í samþykktum Landsbréfa skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða eins og aðra hluthafafundi með minnst sjö daga fyrirvara og skal fundarefnið tilgreint í fundarboðinu. Aðalfund skal boða fyrir lok ágúst ár hvert, samkvæmt 1. mgr. 10. grein samþykktu Landsbréfa. Þar er jafnframt greint frá því að til aukafundar skal boða skriflega til hluthafa, þar sem fundarefni er tilgreint, með skemmst tveggja vikna fyrirvara.

Stjórn Landsbréfa stýrir öllum málefnum Landsbréfa milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Samkvæmt 1. mgr. 14. grein samþykktu Landsbréfa skipa fimm menn stjórn og tveir til vara. Stjórn er kjörin á aðalfundi Landsbréfa til eins árs í senn. Formaður stjórnar er kosinn sérstaklega en stjórnarmenn skipta að öðru leyti með sér verkum. Meirihluti stjórnar er óháður Landsbankanum. Stjórnarmenn þurfa uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki. Það er á höndum formanns stjórnar að boða til stjórnarfundar en stjórnarmenn eða framkvæmdastjóri geta einnig krafist stjórnarfundar. Fundir stjórnar eru lögmetir ef meirihluti stjórnar sækir fundinn. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Samkvæmt 15. grein samþykktu Landsbréfa þarf undirskriftir meirihluta stjórnarmanna til þess að skuldbinda félagið. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Reglurnar þurfa að uppfylla skilyrði laga um fjármálafyrirtæki og skulu staðfestar af Fjármálaeftirlitinu. Stjórn Landsbréfa starfar eftir starfsreglum stjórnar félagsins sem má finna á eftirfarandi slóð: <http://landsbref.is/um-landsbref/stjornarhaettir/>

Stjórn Landsbréfa ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Samkvæmt 16. grein samþykktu Landsbréfa þarf framkvæmdastjóri að uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki og staðist próf í verðbréfavíðskiptum, sbr. 14. gr. laga um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði og gildir hið sama um aðra starfsmenn Landsbréfa sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við viðskipti með fjármálagerninga. Hin daglega starfsemi tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við reglur sem stjórn Landsbréfa setur.

3.7.2 Stjórn og stjórnendur

3.7.2.1 Stjórn

Stjórn Landsbréfa skipa eftirtaldir aðilar:

Þóranna Jónsdóttir, formaður stjórnar

Þóranna 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 verðbréfamíðlun og útskrifaðist með doktorspróf úr Business Administration frá Cranfield University í Bretlandi árið 2011, en þar sérhæfði hún sig í ábyrgð og skyldum stjórnarmanna. Þóranna 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. Þóranna var framkvæmdastjóri samskipta- og viðskiptaþróunar hjá Auði Capital hf. árin 2007-2011. Auk þess að vera í stjórn Landsbréfa á Þóranna sæti í stjórnnum Talna ehf., Festi hf., Maxam ehf., Krónunnar ehf. og er varamaður

í stjórn Klak Innovit ehf. Þórunna 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.

Guðjón Valgeir Ragnarsson, meðstjórnandi

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.

Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir, meðstjórnandi

Guðmunda Ósk er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. 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 Hávall 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 verðbréfavíðskiptum. 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 á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta - eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Einar Kristján Jónsson, varamaður

Einar Kristján lauk embættisprófi frá Lagadeild Háskóla Íslands árið 2000 og fékk lögmennsréttindi árið 2004. Einar hefur starfað sem forstöðumaður lögfræðipjónustu Fyrirtækjasviðs Landsbankans frá árinu 2008. Hann á ekki sæti í stjórnnum annarra félaga og á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta -eða samkeppnisaðila Landsbréfa, önnur en þau sem ráðast af starfssambandi Einars Kristjáns við Landsbankann.

3.7.2.2 Stjórnendur

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 verðbréfiðskiptum. 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 Landsbréfa - Horns II slhf., Landsbréfa - Horns III, Landsbréfa – ITF I slhf. og Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs slhf. Hann á að öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila Landsbréfa eða hluthafa Landsbréfa.

Ingvar Karlsson, sjóðstjóri Landsbréfa

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 verðbréfiðskiptum. Ingvar er sjóðstjóri í sérhæfðum fjárfestingum í Landsbréfum og hefur unnið þar síðastliðin fimm ár. Á árunum 2005 til 2012 starfaði Ingvar sem sjóðstjóri hjá Landsvaka hf., rekstrarfélagi verðbréfasjóða í eigu Landsbankans. Ingvar situr í stjórn Landsbréfa – Horns II slhf. og Landsbréfa – Horns III slhf. 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 kærni 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 framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

3.7.3 Nefndir rekstrarfélagsins

Í samræmi við leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja eru starfandi tvær undirnefndir stjórnar Landsbréfa, þ.e. starfskjaranefnd og endurskoðunarnefnd.

3.7.3.1 Starfskjaranefnd

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 mótar starfskjarastefnu rekstrarfélagsins, sem finna má á vefsíðu Landsbréfa: <https://landsbref.is/library/Files/Adalfundir/Starfskjarastefna-Landsbrefa-2017pdf.pdf>

3.7.3.2 Endurskoðunarnefnd

Í endurskoðunarnefnd sitja Guðjón Valgeir Ragnarsson formaður, Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir og Haraldur Flosi Tryggvason. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fylgjast með verkefnum er varða reikningsskil, endurskoðun og innra eftirlit. Hún kemur að undirbúning gerðar ársreiknings og árshlutareiknings 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.

3.8 Slit og samruni

Samkvæmt 21. grein í samþykktum Landsbréfa gilda ákvæði laga um fjármálafyrirtæki um tillögur um slit og skipti á Landsbréfum. Ákvörðun um slit og skipti er því aðeins gild ef hún hlýtur samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundi. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti á einnig að ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda, sbr. þó ákvæði 98. og 99. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Um samruna Landsbréfa við önnur félög fer eftir ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki og ákvæðum laga um hlutafélög.

3.9 Nánari upplýsingar

Fyrir frekari upplýsingar hafið samband við stjórnarmenn Landsbréfa hf., framkvæmdastjóra Landsbréfa og/eða sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 33, 105 Reykjavík. Símanúmer Landsbréfa er +354 410 2500 og tölvupóstfang er landsbref@landsbref.is. Vefsíða Landsbréfa hf. er www.landsbref.is

4 Upplýsingar um vörsluaðila

4.1 Almennar upplýsingar um vörsluaðilann

Samkvæmt 3. grein í reglum útgefanda er vörslufyrirtæki sjóðsins Landsbankinn, sem er móðurfélag Landsbréfa. Rekstrarfélaginu er þó heimilt að skipta um vörslufyrirtæki, en skv. 2 mgr. 21.gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er óheimilt að skipta um vörslufyrirtæki án samþykkis Fjármálaeftirlitsins. Lögformlegt heiti hans og viðskiptaheiti er Landsbankinn hf. Megin starfsemi Landsbankans er alhliða banka- og fjármálaþjónusta.

Landsbankinn er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnaður 7. október 2008, en saga forvera hans nær allt aftur til ársins 1886, þegar Landsbanki Íslands hf. var stofnaður. Íslenska ríkið á 98,2% í bankanum og aðrir hluthafar um 1,8%. Bankasýsla ríkisins fer með eignarhlut íslenska ríkisins. Landsbankinn er fjármálafyrirtæki sem m.a. starfar samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Landsbankinn sem vörslufyrirtæki lýtur síðast nefndum lögum.

Tilgangur Landsbankans er að starfrækja viðskiptabanka og er Landsbankanum heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimilt samkvæmt lögum á hverjum tíma og aðra starfsemi í tengslum við hana, í samræmi við lög nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Landsbankanum er jafnframt heimilt að taka þátt í starfsemi sem samrýmist rekstri hans og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni. Bankinn hefur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, bæði á Íslandi og Írlandi. Í ljósi þessa fellur bankinn því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum kauphallanna á Íslandi og á Írlandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Landsbankans.

Á árinu 2018 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 53,91 ma.kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 40,81 ma.kr. Hagnaður samstæðunnar árið 2018 nam 19,26 mö.kr. eftir skatta, samanborið við 19,77 ma.kr. á árinu 2017. Heildareignir samstæðunnar í lok ársins 2018 námu 1.326 mö.kr., samanborið við 1.193 ma.kr. í lok árs 2017. Þann 31. desember 2018 nam eigið fé samstæðunnar 239,6 mö.kr., samanborið við 246,06 ma.kr. í lok árs 2017. Arðsemi eiginfjár eftir skatta á árinu 2018 var 8,2%, sem er sama arðsemi og árið 2017. Eiginfjárhlutfall var 24,9% af áhættugrunni. Framangreindar upplýsingar eru úr endurskoðuðum ársreikningi bankans sem var birtur 7. febrúar 2019 og er aðgengilegur á eftirfarandi vefslóð: <https://bankinn.landsbankinn.is/fjarfestar/arsskyrslur-og-uppgjor/>

Stjórn vörsluaðila er bankaráð Landsbankans:

- Helga Björk Eiríksdóttir, formaður (fædd 22. desember 1968)
- Berglind Svavarsdóttir, meðstjórnandi (fædd 2. desember 1964)
- Einar Þór Bjarnason, meðstjórnandi (fæddur 10. desember 1962)
- Hersir Sigurgeirsson, meðstjórnandi (fæddur 16. janúar 1972)
- Jón Guðmann Pétursson, meðstjórnandi (fæddur 31. desember 1959)
- Sigríður Benediktsdóttir, meðstjórnandi (fædd 26. apríl 1972)
- Guðrún Ó. Blöndal, varamaður (fædd 27. mars 1960)
- Þorvaldur Jacobsen, varamaður (fæddur 21. desember 1963)

Framkvæmdastjóri vörsluaðila er Lilja Björk Einarsdóttir (fædd 4. ágúst 1973)

Símanúmer Landsbankans er +354-410-4000. Frekari upplýsingar um Landsbankann er að finna á vef bankans, www.landsbankinn.is

4.2 Hlutverk vörsluaðila

Landsbankinn sem vörslufyrirtæki Landsbréfa fer með, annast umsjá og varðveislu fjármálagerninga í eigu sjóða í rekstri Landsbréfa og skal hlutverk Landsbankans sem vörslufyrirtækis vera í samræmi við 20. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Í samræmi við fyrrgreind lög er almennt hlutverk vörsluaðila eftirfarandi:

- Tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina verðbréfasjóðs fari samkvæmt lögum og reglum hlutaðeigandi aðila,
- tryggja að innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur hlutaðeigandi aðila,
- framfylgja fyrirmælum rekstrarfélags nema það sé í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila,
- tryggja að í viðskiptum með eignir verðbréfasjóðs sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka, og
- tryggja að tekjum verðbréfasjóðs sé ráðstafað í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði ber vörslufyrirtæki ábyrgð gagnvart rekstrarfélagi og eigendum hlutdeildarskírteina vegna tjóns sem þeir kunna að verða fyrir og rekja má til ásetnings eða gáleysis starfsmanna vörslufyrirtækis við framkvæmd verkefna þess samkvæmt lögnum.

4.3 Peningaþvætti

Rekstraraðili og vörsluaðili skulu í starfi sínu fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hlutdeildarskírteinishafar hafa sannað á sér deili í samræmi við ákvæði laganna.

5 Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

5.1 Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti rekstrarfélags:	Búseti húsnæðissamvinnufélag
Kennitala:	561184-0709
Félagiform:	Húsnæðissamvinnufélag samkvæmt sérstökum lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003, (með síðari breytingum), lög um húsnæðismál nr. 44/1998, auk annarra laga er snúa að rekstri fyrirtækja og eftir því sem á við lög um samvinnufélög nr. 22/1991.
Lögheimili:	Síðumúli 10, 108 Reykjavík.
Stofndagur:	15. október 1983
Hluthafar:	Búseti er húsnæðissamvinnufélag og lýtur lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög.
Vefsíða:	www.buseti.is

Búseti er samkvæmt skilningi laganna þátttökufélag sem ætlað er að þjóna félagsmönnum sínum í samræmi við tilgang félagsins. Tilgangur Búseta hsf. er að útvega félagsmönnum fjölbreytt húsnæði á hagstæðum kjörum, en um leið að tryggja varðveislu og viðhald húsnæðisins. Dótturfélag Búseta er Leigufélagið Búseti ehf., kt. 561001-3910, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „leigufélag Búseta“, „Búseti leigufélag“ eða „leigufélagið“), sem er í fullri eigu Búseta og býður almenningi íbúðir til langtímaleigu.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 22/1991, um samvinnufélög sem gilda um Búseta, þá bera félagsaðilar ekki ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins umfram greiðslu aðildargjalds, og með eignaraðild að sjóðum félagsins. Félagið þarf að gæta hagsmuna allra félagsmanna, hvort heldur þeir eru í íbúð félagsins eða eru að bíða eftir íbúð. Búseti er rekið án hagnaðarsjónarmiða og er í eigu félagsmanna hverju sinni. Í stað þess að ávinningur af rekstri renni til fárra eigenda þá rennur hann til allra notenda, sem eru jafnframt eigendur. Markmið Búseta er að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma sem félagsmenn fá til afnota í ótilgreindan tíma eða eins lengi og þeir vilja. Einungis félagsmenn sem eru fjárráða og uppfylla þau skilyrði sem sett eru samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum Búseta geta keypt búseturétt.

Í lok fyrri ársheilmings 2018 var Búseti með alls 1.062 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Þar af voru um 219 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta og 205 í byggingu og til afhendingar á árunum 2019-2022 Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.4 „Fasteignasafn Búseta“ í útgefandalýsingu.

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.

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

búseturéttarhafa í Búseta. Áðurnefndir þættir skipta því miklu fyrir félagið sjálft og geta haft áhrif á fjárhagslega afkomu félagsins og gjaldfærni.

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

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

Í september 2018 gaf Reitun (hér eftir Reitun) út lánshæfismat á Búseta. Lánshæfiseinkun Búseta er i.AAA3 með jákvæðum horfum, sem er breyting úr stöðugum horfum frá síðasta mati. Skýrsla um lánshæfismat Búseta er að finna í kafla 11 „Greining og mat á lánshæfi Búseta“. Lánshæfismat Búseta er gefið út af lánshæfismatsfyrirtæki sem hefur staðfestu á Íslandi og er því með staðfestu á Evrópska efnahagssvæðinu og er ekki skráð í samræmi við reglugerð Evrópusambandsins nr. 1060/2009 um lánshæfismatsfyrirtæki, sem innleidd var í íslensk lög um lánshæfismatsfyrirtæki nr. 50/2017.

5.1.1 Fyrirkomulag á búseturéttarforminu

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

Búseturéttarsamningar eru gerðir til langs tíma en almennir leigusamningar til skemmri tíma eins og almennt gerist á leigumarkaði íbúðarhúsnæðis. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búseturéttum. Sjá nánar kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“. Búseti fær við sölu á búsetarétti tryggingu frá búseturéttarhafa, sem að jafnaði jafngildir búsetugjöldum til tveggja ára leigu og er því varin ef búseturéttarhafi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Búseti hefur þann möguleika í búsetuleigusamningnum sínum að endursemla um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta.

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

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er Búseta heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur þarf Búseti að senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi íbúðar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss getur búsetufélag viðkomandi húss lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu og krafist þess að Búseti rifti búsetusamningi við búseturéttahafann. Við lok búsetusamnings skal búseturéttahafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Búseti hefur skuldajöfnunarrétt sem hefur forgang á aðrar kröfur líkt og fjárnám og gengur til uppgjörs á skuld komi til riftunar af hendi Búseta. Andvirði búseturéttar dugar að jafnaði fyrir vanskilum eins til þriggja ára. Lögformlegt útburðarferli, með riftun, tekur að jafnaði sex til tólf mánuði. Afskriftir vegna þessa eru því hverfandi hjá félaginu og hefur búseturéttahafinn mikinn hvata til að standa í skilum og verja sinn búseturétt.

5.1.2 Búseturéttargjald

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

Samkvæmt grein 10 í samþykktum Búseta er það stjórn félagsins sem ákveður verð búseturéttar við kaup og sölu, greiðsluskilmála og fyrirkomulag á sölu búseturéttar skv. verklagsreglum sem hún setur sér. Búseturréttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tillit til áhættustýringar Búseta. Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins, auk breytinga á vísitölu neysluverðs frá þeim degi er búseturéttahafi keypti búseturéttinn þar til hann er boðinn til sölu. Einnig er heimilt að bæta við verðið kostnaði vegna endurbóta hans á íbúð, að frádregnum kostnaði vegna lagfæringar á íbúð enda liggi fyrir samþykki stjórnar. Búseta er heimilt að hækka búseturéttargjald og greiðslugrunn í tengslum við endurbætur Búseta á íbúð og /eða endurfjármögnun lána.

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

5.1.3 Búsetufélag

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

eignarhald Búseta setur þeim. Búsetufélögin þurfa að afhenda Búseta ársreikninga viðkomandi búsetufélags fyrir 15. apríl ár hvert, auk bókhaldsgagna og reikningsyfirlita.

5.1.4 Kaupskylda Búseta

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski 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 rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. Búseturéttihafa 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 kýs og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta. Seldir búseturéttir á fyrri árhelmingi skv. árshlutauppgjöri 2018 voru metnir á 303,24 m.kr. samanborið við 462,19 m.kr. á fyrri árhelmingi 2017. Samkvæmt ársreikningi 2018 er búseturéttur metin á 886,8 m.kr., samanborið við 897,3 m. kr. í lok ársins 2017, 928,2 m.kr., í lok ársins 2016 og 981,0 m.kr. árið 2015.

5.1.5 Lagalegt umhverfi mótaðila

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

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

Lög um húsnæðissamvinnufélög gera ráð fyrir því að félög eins og Búseti greiði ekki arð, í samræmi við 6. grein laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum). Rekstrarhagnaður félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, s.s. til niðurgreiðslu lána. Samkvæmt 5. grein samþykta Búseta dags. 9. maí 2018 kemur fram að félagið er ekki rekið í hagnaðarskyni og það er ekki heimilt að greiða einstökum félagsmönnum hagnað eða arð út úr félaginu. Rekstrarafgangi af starfsemi félagsins skal verið til undirbúning nýrra framkvæmda, frekari þróunar, endurbóta og hagkvæmari kjara öllum félagsmönnum til hagsbóta.

5.1.6 Fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga

Samkvæmt lögum nr. 26/2018 um breytingu á 5 gr. laga nr. 66/2006 um húsnæðissamvinnufélög (fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga, með síðari breytingum) er Búseta heimilt að afla fjár með lánum, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum. Búseta er jafnframt heimilt að afla fjár með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins, með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins, og með gjöldum fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra sem renna í rekstrarsjóð félagsins.

5.1.7 Kvaðir og lánveitingar mótaðila

Í 6. grein reglna Búseta er kveðið á um að ef Búseti fjármagnar sig á grundvelli laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og reglugerðum settum samkvæmt þeim er Búseta óheimilt að selja íbúðir sínar meðan á þeim hvíla lán Íbúðarlánasjóðs eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið, samkvæmt eldri lögum nema að fengnu samþykki Íbúðarlánasjóðs. Búsetusamningurinn á að vera þinglýst kvöð á viðkomandi búsetuíbúð. Búseta er heimilt að lána búseturéttarhafa við kaup á búseturétti hluta af kaupverðinu eða ganga í sjálfskuldarabyrgð fyrir slíku láni sem búseturéttarhafinn tekur hjá banka eða fjármálastofnun. Ef vanskil verða á afborgunum búseturéttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á kaupverði og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

5.2 Starfsemi

Hjá Búseta starfa um 12 starfsmenn sem sjá um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum þess. Starfsmenn Búseta vinna að rekstri og viðhaldi núverandi íbúða félagsins og þjónustu við þá félagsmenn sem í þeim búa, ásamt því að vinna með uppbyggingu nýrra íbúða og kynningu á félagiformi Búseta. Stjórn Búseta og framkvæmdastjóri marka þá stefnu sem framkvæmdastjóri og starfsmenn vinna er eftir hverju sinni. Starfsemi Búseta skiptis í þrjú meginvið:

Fjármál og rekstur

Fjármál og rekstur hefur umsjón með eftirfarandi verkefnum:

- Fjárstýringu
- Reikningshaldi
- Gerð fjárhagsáætlana
- Húsfélagsþjónustu
- Þjónustuveri

Viðhaldsþjónusta

Viðhaldsþjónusta sér um eftirfarandi verkefni:

- Viðhaldsverkefni
- Úttektir og ástandsskoðanir
- Verkstýringu
- Eftirlit
- Viðhaldsáætlunir

Þróun og nýframkvæmdir

Þróun og nýframkvæmdir sér um eftirfarandi verkefni:

- Þarfagreiningu
- Hönnun
- Hönnunarstýringu
- Verkáætlanir
- Framkvæmdastýringu
- Eftirlit

5.3 Fjárhagsupplýsingar mótaðila

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2015 til 30. júní 2018. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2015 til 31. desember 2017 og könnuðum árshlutareikningi fyrstu sex mánaða ársins 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.

Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta hsf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018 var gerður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum.

Samstæðuársreikningar Búseta hsf. fyrir árin 2017 og 2016 eru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og settar reikningsskilareglur. Samstæðureikningarnir eru byggðir á kostnaðarverðisreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er fært til bókar á uppreiknuðu fasteignamati (m.v. vísitölu íbúðaverðs) og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðureikningur Búseta fyrir árið 2015 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

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 13. apríl 2018.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Búseta hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2018.

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fjárhagsárin 2017, 2016 og 2015 og fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2017 og 2018.

	Samstæða				
	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017	2017	2016	2015
Búsetutekjur og leigutekjur	775.538.772	649.047.913	1.389.090.855	1.110.556.420	1.050.722.647
Seldur búseturéttur				397.039.832	68.048.443
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	303.237.865	462.192.602	819.257.951		
Aðrar tekjur	16.018.006	16.493.651	34.503.863	29.971.494	27.941.207
Rekstur íbúðarhúsnæðis	- 197.752.500	- 199.272.657	- 456.467.808	- 373.419.299	- 334.036.310
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	- 86.275.780	- 73.542.683	- 137.828.243	- 125.009.668	- 86.792.337
Afskriftir	- 8.682.636	- 8.123.474	- 16.850.675	- 15.162.616	- 9.347.886
Rekstrarhagnaður	802.083.727	846.795.352	1.631.705.943	1.023.976.163	716.535.764
Fjármunatekjur	4.652.846	13.473.473	25.408.494	27.008.050	41.186.157
Fjármagnsgjöld	- 549.640.382	- 427.008.604	- 761.696.517	- 736.830.129	- 708.332.030
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	529.944.747	2.638.058.487	3.853.161.970	3.728.026.864	1.516.366.458
Hagnaður fyrir skatta	787.040.938	3.071.318.708	4.748.579.890	4.042.180.948	1.565.756.349
Tekjuskattur	- 157.411.608	- 614.263.742	- 958.762.890	- 827.255.627	- 349.252.970
Hagnaður ársins	629.629.330	2.457.054.966	3.789.817.000	3.214.925.321	1.216.503.379

Fyrstu sex mánuði ársins 2018 námu rekstrartekjur samstæðunnar um 1,09 mö.kr., samanborið við 1,12 ma.kr. fyrir sama tímabil árið 2017. Í lok árs 2017 námu rekstrartekjur samstæðunnar um 2,2 mö.kr. samanborið við 1,5 ma.kr. í lok ársins 2016. Helstu breytingar milli ára má rekja til aukinnar sölu búseturéttar án kaupskyldu og aukningu í búsetutekjum. Rekstrarhagnaður fyrstu sex mánuði ársins 2018 nam 802,0 m.kr. fyrir fjármagnsliði en hagnaðurinn nam 629,6 m.kr., samanborið við 2,46 ma.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2017. Rekstrarhagnaður í lok árs 2017 nam 1,63 mö.kr. fyrir fjármagnsliði en hagnaður ársins nam 3,79 mö.kr., samanborið við 3,21 ma.kr. árið áður. Helstu breytingar má rekja til aukinnar sölu búseturéttar og hækkunar á bókfærðu virði fasteignasafnsins. 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 3.555 í lok árs 2015, 4.305 í lok árs 2016, 5.138 í lok árs 2017 og 5.246 í lok árs 2018, sem er 47,6% fjölgun félagsmanna á tímabilinu 2015 til 2018. Þessi fjölgun hefur skilað sér í aukningu tekna milli tímabila.

Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningar samstæðunnar þann 31. desember 2017, 2016 og 2015 og þann 30. júní 2018.

	Samstæðan			
	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Eignir				
Fastafjármunir				
Íbúðarhúsnæði og lóðir	36.371.561.022	34.323.218.656	27.056.242.322	20.477.572.757
Verk í vinnslu	3.567.233.590	3.842.605.124	3.934.494.227	3.326.156.990
Rekstrarfjármunir	159.721.012	168.403.648	165.616.352	179.628.788
	<u>40.098.515.624</u>	<u>38.334.227.428</u>	<u>31.156.352.901</u>	<u>23.983.358.535</u>
Veltufjármunir				
Vörubirgðir	2.758.400	2.758.400	2.781.158	2.819.654
Viðskiptakröfur	22.652.290	27.101.236	36.790.665	20.147.230
Verðbréf	85.298.732	174.853.873	340.683.853	378.718.862
Næsta árs afborgun skuldabréfa			-	393.288
Aðrar skammtímakröfur	84.081.821	95.067.514	80.315.438	48.155.873
Handbært fé	173.982.458	189.855.487	189.104.233	347.271.358
	<u>368.773.701</u>	<u>489.636.510</u>	<u>649.675.347</u>	<u>797.506.265</u>
Eignir	<u>40.467.289.325</u>	<u>38.823.863.938</u>	<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>
Eigið fé og skuldir				
Eigið fé				
Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		15.145.455.997	12.062.926.421	9.080.504.930
Ójafnað tap		- 1.953.201.964	- 2.660.489.388	- 2.892.993.218
Óráðstafað eigið fé	13.821.883.363			
Eigið fé	<u>13.831.893.041</u>	<u>13.202.263.711</u>	<u>9.412.446.711</u>	<u>6.197.521.390</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar				
Skuldir við lánastofnir	16.971.053.250	16.897.577.977	14.620.682.263	11.533.904.899
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdarlán	128.463.461	74.395.078	3.532.859.153	3.295.140.519
Búseturéttur	886.796.604	897.262.726	928.195.705	981.036.347
Tryggingafé vegna leiguíbúða	97.775.856	93.877.629	87.044.589	85.468.833
Tekjuskattsskuldbinding	3.686.510.627	3.529.099.019	2.570.336.129	1.743.080.502
	<u>21.770.599.798</u>	<u>21.492.212.429</u>	<u>21.739.117.839</u>	<u>17.638.631.100</u>
Skammtímaskuldir				
Viðskiptaskuldir	174.089.511	210.068.762	213.616.885	99.319.183
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	3.693.439.461	3.257.628.722	-	538.318.486
Næsta árs afborganir langtímaskulda	292.079.093	300.863.440	261.452.582	228.433.730
Aðrar skammtímaskuldir	705.188.421	360.826.874	179.394.231	78.640.911
	<u>4.864.796.486</u>	<u>4.129.387.798</u>	<u>654.463.698</u>	<u>944.712.310</u>
Skuldir	<u>26.635.396.284</u>	<u>25.621.600.227</u>	<u>22.393.581.537</u>	<u>18.583.343.410</u>
Eigið fé og skuldir	<u>40.467.289.325</u>	<u>38.823.863.938</u>	<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</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 matsbreyting 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.

Þann 30. júní 2018 námu heildareignir samstæðunnar 40,47 mö.kr., samanborið við 38,82 ma.kr. í lok árs 2017, 31,81 ma.kr. í lok árs 2016 og 24,78 ma.kr. í lok árs 2015. Bókfært virði fastafjármuna þann 30. júní 2018 var 40,10 ma.kr. samanborið við 38,33 ma.kr. í lok árs 2017, 31,16 ma.kr. í lok árs 2016 og 23,98 ma.kr. í lok árs 2015. 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. Þann 30. júní 2018 var bókfært virði íbúðarhúsnæðis og lóða um 36,37 ma.kr., samanborið við 34,32 ma.kr. í lok árs 2017, um 27,06 ma.kr. í lok árs 2016 og 20,48 ma.kr. í lok árs 2015.

Eigið fé samstæðunnar þann 30. júní 2018 nam 13,83 mö.kr., samanborið við 13,20 ma.kr. í lok árs 2017, um 9,41 ma.kr. í lok árs 2016 og 6,20 ma.kr. í lok árs 2015. Helsta breyting má rekja til hækkunar á matsbreytingum fasteigna. Búseti hefur hingað til sérgreint matsbreytingar fasteigna á endurmatsreikningi á meðal eigin fjár en hefur skv. árschlutareikningi fyrstu sex mánaða ársins 2018, breytt framsetningu þannig að matsbreytingar verða færðar beint á ójafnað tap/óráðstafað eigið fé.

Heildarskuldir þann 30. júní 2018 námu 26,79 mö.kr., samanborið við 25,62 ma.kr. í lok árs 2017, 22,39 ma.kr. í lok árs 2016 og 18,58 ma.kr. í lok árs 2015. Skýringuna á hækkun skulda milli ára má rekja til hækkunar á skammtímaskuldum. Þann 30. júní 2018 var Búseti með um 3,82 ma.kr. framkvæmdalán vegna bygginga við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3,82 mö.kr. voru 3,69 ma.kr. á gjalddaga fyrir 1. júlí 2019 og teljast því til skammtímaskulda, samanborið við 3,26 ma.kr. í lok árs 2017. Eftirstöðvar upp á 128,5 m.kr. eru með gjalddaga síðar og teljast því til langtímaskulda, þann 30. júní 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 97,78 m.kr. þann 30. júní 2018, samanborið við 93,88 m.kr. í lok árs 2017, 87,04 m.kr. í lok árs 2016 og 85,47 m.kr. í lok árs 2015.

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 2017 og fyrstu sex mánuði 2018.

Fjárfestingar	H1 2018	2017	2016	2015
Smiðjuholt	882.895.018	2.585.583.084	3.247.795.052	1.603.315.418
Ísleifsgata	136.026.431	334.055.199	260.208.995	81.747.361
Keilugrandi	121.393.716	534.537.864		
Skógarvegur	76.447.587	111.306.131		
Árskógar	313.601.150	13.530.983		
Laugarnesvegur			111.427.891	35.722.835
Keyptar íbúðir			18.500.000	21.000.000
Seldar íbúðir	- 38.900.000	- 34.900.000	- 89.476.000	

Samtals	<u>1.491.463.902</u>	<u>3.544.113.261</u>	<u>3.548.455.938</u>	<u>1.741.785.614</u>
----------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

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

Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir árin 2017, 2016 og 2015 og sjóðstreymi fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018 og fyrstu sex mánuði ársins 2017.

	Samstæða				
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017	2017	2016	2015
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	629.629.330	2.457.054.966	3.789.817.000	3.214.925.321	1.216.503.379
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:					
Afskriftir	8.682.636	8.123.474	16.850.675	15.162.616	9.347.886
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	-	20.534	1.137.686	-	279.140
Matsbreyting verðbréfa	- 1.694.615	- 8.749.087	- 4.170.020	- 11.964.991	- 28.020.464
Verðbætur langtímalána	222.725.728	157.637.810	261.461.562	244.665.320	239.305.873
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	5.951.320	4.365.027	7.422.453	6.158.977	9.464.964
Tryggingasjóður			- 60.131.484		
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	- 529.944.747	- 2.638.058.487	- 3.853.161.970	- 3.728.026.864	- 1.516.366.458
Tekjuskattur	157.411.608	614.263.742	958.762.890	827.255.630	349.252.970
Veltufé frá (til) rekstri	492.761.260	594.657.979	1.117.988.792	568.176.009	279.209.010
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	- 9.797.245	- 30.147.985	- 2.287.524	- 7.680.906	10.382.945
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	123.916.601	87.433.237	48.630.270	53.826.273	14.455.764
Handbært fé frá (til) rekstri	606.880.616	651.943.231	1.164.331.538	614.321.376	304.047.719
Fjárfestingahreyfingar					
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	- 1.216.964.730	- 1.864.434.488	- 3.544.113.261	- 3.424.319.886	- 1.654.707.141
Keyptar/seldar íbúðir	123.504.340	139.939.700	385.777.250		
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	-	- 15.197.559	- 20.775.657	53.990.820	- 29.834.015
Afborganir skuldabréfa		-	-	393.288	1.831.284
Tryggingasjóður	60.131.484				
Keypt/seld verðbréf	91.249.756	151.976.663	170.000.000	50.000.000	- 141.996.543
	- 942.079.150	- 1.587.715.684	- 3.009.111.668	- 3.319.935.778	- 1.824.706.415
Fjármögnunarhreyfingar					
Afborganir langtímaskulda	- 158.034.402	- 145.968.845	- 273.232.329	- 2.714.531.865	- 228.164.037
Nýjar langtímaskuldir			2.351.121.458	5.620.000.000	23.797.387
Búseturéttur, breyting	- 15.500.619	- 16.787.905	- 36.786.852	- 58.751.991	- 48.798.795
Tryggingafé, breyting	2.981.404	3.186.363	5.264.460	1.330.985	3.628.601
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum/skammt.sk. við lánastofnanir	489.879.122	1.090.672.659	- 200.835.353	- 300.599.852	1.917.379.237
	319.325.505	931.102.272	1.845.531.384	2.547.447.277	1.667.842.393
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	- 15.873.029	- 4.670.181	751.254	- 158.167.125	147.183.697
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233	189.104.233	347.271.358	200.087.661
Handbært fé í lok árs/tímabils	173.982.458	184.434.052	189.855.487	189.104.233	347.271.358
Aðrar upplýsingar					
Greidd fjármagnsgjöld	- 320.771.388	- 265.005.767	- 552.943.986	- 485.610.983	- 459.561.193

Handbært fé frá rekstri var 606,88 m.kr. þann 30. júní 2018, samanborið við 651,94 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2017. Handbært fé frá rekstri síðustu þrjú árin hefur tvöfaldast árlega á tímabilinu 2015 og 2017. Handbært fé frá rekstri var nokkuð stöðugt á árunum fyrir 2016 en á því ári varð breyting á og tvöfaldaðist handbært fé frá rekstri frá árinu 2015. Fjárfestingar eru nú að hluta byrjaðar að skila félaginu leigu- og búseturéttartekjum. Handbært fé þann 30. júní 2018 nam 173,98 m.kr, samanborið við 184,43 m.kr. þann 30. júní 2017. Handbært fé í árslok 2017, nam 189,86 m.kr., samanborið við 189,10 m.kr. í lok árs 2016 og 347,27 m.kr. í lok árs 2015.

5.3.1 Fjármögnun Búseta

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir, eins og Íbúðalánasjóð og banka. Þann 30. júní 2018 nam bókfært verð veðsettra eigna um 39,9 mö.kr. og eftirstöðvar áhvílandi lána námu 21,1 mö.kr. (þar af var 3,82 ma.kr. framkvæmdalán), samanborið við lok árs 2017, þegar bókfært verð veðsettra eigna nam 38,2 mö.kr. og eftirstöðvar áhvílandi lána námu 20,45 mö.kr., og (þar af 3,3 ma.kr. framkvæmdarlán sem telst til skammtímaskulda). 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 3,5 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingar íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu.

Í eftirfarandi yfirliti má sjá sundurliðun langtímaskulda samstæðu Búseta miðað við í árslok 2017 og 2016 og þann 30. júní 2018.

	Skuldir við lánaðstofnanir, framkvæmdalán			Skuldir við lánaðstofnanir		
	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	-	-	-	3.027.751.298	3.057.450.474	3.130.341.810
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	-	-	-	7.315.709	7.416.345	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	-	-	-	73.058.988	72.560.040	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	-	-	-	5.547.782.727	5.510.415.689	3.139.593.142
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	-	-	-	2.531.580.630	2.513.162.668	2.497.804.380
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	-	-	-	25.243.606	25.004.288	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	-	-	-	2.154.516.091	2.143.411.583	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	-	-	-	374.707.824	371.583.455	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	-	-	-	4.551.749	4.665.533	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	-	-	-	3.479.087.751	3.453.303.730	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	-	-	-	65.647.012	67.966.960	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr.vöxtum	-	-	-	44.546.694	45.111.121	46.121.658
Eignfærður líntökukostnaður	-	-	-	72.657.736	73.610.469	51.400.000
Framkvæmdarlán með 6,20% óvtr.vöxtum	128.463.461	74.395.078	-	-	-	-
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr.vöxtum	-	-	2.311.670.533	-	-	-
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	-	-	350.236.572	-	-	-
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	-	-	870.952.048	-	-	-
	128.463.461	74.395.078	3.532.859.153	17.263.132.343	17.198.441.417	14.882.134.845
Næsta árs afborganir langtímaskulda	-	-	-	292.079.093	300.863.440	261.452.582
Langtímaskuldir í árslok/lok tímabils	128.463.461	74.395.078	3.532.859.153	16.971.053.250	16.897.577.977	14.620.682.263

Í neðangreindu yfirliti má sjá hvenær afborganir langtímaskulda eru áætlaðar.

	Skuldir við lánaðstofnanir, framkvæmdalán	Skuldir við lánaðstofnanir	Alls skuldir við lánaðstofnanir
Afborganir af langtímaskuldum 30.júní 2018 greinast þannig:			
Næsta árs afborganir	-	292.079.093	292.079.093
Afborganir 01.07.2019-30.06.2020	128.463.461	295.630.552	424.094.013
Afborganir 01.07.2020-30.06.2021	-	299.316.140	299.316.140
Afborganir 01.07.2021-30.06.2022	-	303.140.930	303.140.930
Afborganir 01.07.2022-30.06.2023	-	307.110.179	307.110.179
Afborganir síðar	-	15.765.855.449	15.765.855.449
	128.463.461	17.263.132.343	17.391.595.804

Framkvæmdalán Búseta eru til að fjármagna framkvæmdir við uppbyggingu íbúða. Sjá nánar kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“. Þann 30. júní 2018 var Búseti með 3,82 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingar íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3,82 mö.kr. voru 3,69 ma.kr. á gjalddaga fyrir 1. júlí 2019 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda, en afgangurinn 128,5 m.kr. eru með gjalddaga síðar og eru því færðar meðal langtímaskulda þann 30. júní 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 lánessamningi við Búseta sem skuldara.

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

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

Fjármögnun samstæðunnar	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017	31.12.2016
Eigið fé	13.831.893.041	11.869.501.677	13.202.263.711	9.412.446.711
Eiginfjárhlutfall*	34,2%	32,7%	34,0%	29,6%
Viðskiptaskuldir	174.089.511	221.134.437	210.068.762	213.616.885
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	3.693.439.461	4.623.531.813	3.257.628.722	
Næsta árs afborganir langtímaskulda	292.079.093	281.366.509	300.863.440	261.452.582
Aðrar skammtímaskuldir	705.188.421	526.262.343	360.826.874	179.394.231
Langtímaskuldir og skuldbindingar	21.770.599.798	18.803.040.951	21.492.212.429	21.739.117.839
Eigið fé og skuldir	40.467.289.325	36.324.837.730	38.823.863.938	31.806.028.248

* Eigiðfjárhlutfall 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.

5.4 Fasteignasafn Búseta

Í lok fyrri ársheilmings 2018 átti Búseti 1.062 eignir, eða samtals um 102.984 skráða fermetra, að eignum í byggingu meðtöldum. Þar af eru 143 leiguíbúðir og 157 eignir í byggingu við Smiðjuholt, Ísleifsgötu og Skógarveg. Fasteignamat 2019 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nemur 35,20 mö.kr, og gildandi brunabótamat er 26,52 ma.kr.

Samkvæmt árshlutareikningi 2018 nam bókfært verð eigna félagsins um 40,47 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 36,37 mö.kr, fasteignir í byggingu um 3,57 mö.kr og rekstrarfjármunir 160 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 30. júní 2018*	Fasteignamat 2019	Fjöldi fermetra
Reykjavík	444	96,3	20.507	19.063	42.747
Seltjarnarnes	22	82,5	882	866	1.815
Kópavogur	62	88,3	2.334	2.291	5.475
Garðabær	34	102,7	1.365	1.340	3.490
Hafnarfjörður	113	95,3	4.101	4.026	10.763
Mosfellsbær	75	89,1	2.677	2.628	6.682
Akranes	12	95,2	325	319	1.142
Samtals	762	94,6	32.191	30.533	72.114

**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 lánsamnings við útgefanda er um 5,16 ma.kr, m.v. 30. júní 2018. Fasteignamat 2019 er um 5,07 ma.kr, og brunabótamat 3,61 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. 30. júní 2018, vegna fyrrgreinds lánsamnings við útgefanda er um 3,44 ma.kr. Fasteignamat 2019 er um 3,37 ma.kr. og brunabótamat um 2,25 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 lánsamnings við útgefanda var metið um 3,40 ma.kr. Fasteignamat 2019 er um 3,33 ma.kr. og brunabótamat um 2,56 ma.kr.

Landfræðileg skipting fasteigna Búseta er eftirfarandi:

- **Reykjavík**

444 íbúðir í Reykjavík, eða samtals 42.747 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 96,3 fermetrar. Þar að auki voru um mitt ár 2018 56 íbúðir í uppbyggingu við Smiðjuholtsreitinn, auk 5 íbúða í uppbyggingu við Ísleifsgötu 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 351 – 747 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 414-549 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 369 - 485 þ.kr.

- **Garðabær**

34 íbúðir í Garðabæ, eða samtals 3.490 fermetra. Meðalstærð þeirra er um 102,7 fermetrar. Íbúðirnar eru við Bæjargil 46-30, Löngumýri 59, Nónhæð 1, Skólatún 1-6, og Krókamýri 78. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 361- 437þ.kr.

- **Hafnarfjörður**

113 íbúðir í Hafnarfirði, eða samtals 10.763 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 350 - 478 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 346 - 477 þ.kr.

- **Akranes**

12 íbúðir á Akranesi, eða samtals 1.142 fermetrar. Meðalstærð þeirra eru um 95,2 fermetrar. Íbúðirnar eru við Lerkigrund 5 og er fermetraverð þessara eigna um 274 - 293 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 póstnúmeri 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 376 - 469 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 2017*	Fasteignamat 2019*	Fjöldi fermetra
Reykjavík	131	77,4	4.077	4.343	4.263	10.131
Garðabær	12	82,4	362	410	403	988
Samtals	143	77,8	4.439	4.753	4.666	11.119

*Fjárhæðir eru í milljónum króna

5.4.1 Framkvæmdir og nýbyggingar

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 búsetaréttir í lokaáfangi Smiðjuholts settir í sölu í september 2017. Íbúðir í byggingu um mitt ár 2018 voru 159.

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 (m.kr.)
Keilugrandi Framkvæmdir hafnar		78			78	2,2
Skógarvegur, Fossvog Framkvæmdir hafnar	20				20	0,7
Árskógar, Mjódd Í hönnun			72		72	2,5
Bryggjuhverfi, lóð** Lóðavilyrði				35	35	
Samtals					205	5,4

*Verkætlun miðast við 31.1.2019

** Ekki er kominn tími eða kostnaðaráætlun fyrir Bryggjuhverfið

Á tímabilinu 2019-2022 er gert ráð fyrir að um 205 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 árið 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. Áætlað er að framkvæmdir hefjist vorið 2019 og að húsin verði tilbúin árið 2021.
- **Bryggjuhverfi**
Búseti er með vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi. Á lóðinni er gert ráð fyrir 35 íbúðum. Endanlegri úthlutun er ekki lokið og hönnun mun ekki hefjast fyrir en að henni lokinni. Verði lóðin afhent 2019/20 er gert ráð fyrir að húsið verði tilbúið til afhendingar 2022.

5.4.2 Viðhald

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu þáttum í rekstri félagsins, ásamt þjónustu við íbúa. Viðhaldssjóður Búseta er samtryggingarsjóður sem allir rétthafar borga í, en honum er ætlað að mæta eðlilegu viðhaldi og skilgreindri endurnýjun eigna félagsins. Þar að auki á viðhaldssjóðurinn að standa straum af bilunum og göllum í fasteignum. Búseti hefur gert átak í viðhaldi og endurbótum á fasteignum félagsins. Við íbúðaskipti hefur Búseti nýtt tækifærið og endurnýjað innviði íbúða. Á árinu 2018 áttu sér stað 1.566 viðhaldsútköll samanborið við 1.184 árið og 894 árið 2016, sem er um 32% aukning tvö ár í röð. Á árinu 2018 voru 7 íbúðir endurnýjaðar að fullu og 39 íbúðir endurnýjaðar að hluta.

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

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

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

búseturéttar í eldri íbúð og/eða þegar búseturéttahafi óskar eftir endurnýjun umfram það sem viðhaldssjóður stendur straum af.

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

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

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

5.5 Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta

Stjórnarhættir Búseta eru markaðir af lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum) og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir Búseta eru dagsettar 17. maí 2018. Búseti fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út 2015 af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða launanevnd.

Samkvæmt 22. grein í samþykktum Búseta hafa skuldlausir félagsmenn rétt til fundarsetu á aðalfundum Búseta. Það er í höndum stjórnar Búseta að boða til aðalfunda og almennra félagsfunda. Boða þarf til aðalfundar með minnst 14 daga og mest 21 dags fyrirvara í fréttabréfi/dagblaði eða á annan fullnægjandi hátt, þar sem m.a. fundardagskrá er tilgreind. Til félagsfunda skal boða með minnst 7 daga fyrirvara og mest 14 daga fyrirvara með sama hætti. Við atkvæðagreiðslur ræður einfaldur meirihluti fundarmanna nema annað sé tekið fram í samþykktum Búseta og telst fundurinn löglegur ef löglega er til hans boðað.

Almennir félagsfundir eru haldnir ef stjórn Búseta telur ástæðu til milli aðalfunda. Félagsmenn geta einnig óskað eftir fundi og þarf þá skrifleg beiðni undirrituð af minnst 20 félagsmönnum að vera send til stjórnar Búseta. Stjórn Búseta er skylt að verða við slíkri beiðni og skal hún senda fundarboð innan 14 daga frá því að beiðni um fund barst stjórninni.

Á aðalfundi er stjórn Búseta kjörin. Kjörgengir til stjórnar eru félagsmenn sem eru lögráða. Samkvæmt 23. grein í samþykktum Búseta skal kjósa formann til eins árs í senn og fjóra meðstjórnendur sem kosnir eru til tveggja ára í senn. Varamenn eru kosnir með sama hætti, einn á ári til tveggja ára í senn. Framboðum til aðalstjórnar þarf að skila inn a.m.k. 10 dögum fyrir aðalfund. Stjórnin skiptir með sér verkum. Hlutverk stjórnarinnar er að hafa yfirumsjón með rekstri og fjármálum félagsins og taka ákvörðun um kaup og/eða byggingu húsnæðis og fjármögnun þess, sem og sölu á eignum í eigu Búseta.

Stjórnin ásamt framkvæmdastjóra mótastefnu félagsins og gætir hagsmuna félagsmanna. Á milli aðalfunda fer stjórnin með málefni félagsins í samræmi við samþykktir. Jafnframt setur stjórnin sér starfsreglur um þau atriði sem kveðið er á um í samþykktum Búseta. Reglur sem hafa veruleg áhrif á félagsmenn þarf að bera undir samþykki félagsfundar. Sá félagsmaður sem telur á rétti sínum hallað getur lagt málið fyrir stjórn Búseta.

Samkvæmt 26. grein í samþykktum Búseta þurfa tillögur að breytingum á samþykktum Búseta að vera skriflegar og berast eigi síðar en tveimur vikum fyrir aðalfund. Það þarf samþykki 2/3 fundarmanna til breytingar á samþykktum Búseta.

Stjórnin ræður framkvæmdastjóra og veitir honum prókúruumboð. Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk Búseta og annast daglegan rekstur Búseta í samráði við stjórnina og í umboði hennar. Stjórn Búseta hefur heimild til að skipa nefndir eða ráða aðila til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir Búseta.

Stjórnarfundir Búseta eru haldnir að jafnaði einu sinni í mánuði. Formaður boðar til stjórnarfundar, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir. Boða þarf á stjórnarfund með a.m.k. viku fyrirvara. Ákvarðanir eru aðeins lögmætar ef meirihluti stjórnar sé á fundi eða varamenn í þeirra stað í þeirri röð sem þeir eru kosnir. Á stjórnarfundum er málum ráðið til lykta með einföldum meirihluta atkvæða. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns úrslitum.

Í samræmi við 6. grein 1. tl. í lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög skal Búseti láta framkvæma á þriggja ára fresti eða oftár úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Jafnframt skal Búseti í samræmi við 2. tl. 6. greinar halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar.

5.5.1 Stjórn og stjórnendur

5.5.1.1 Stjórn

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

Jón Ögmundsson, formaður.

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

Finnur Sigurðsson, meðstjórnandi

Finnur er félagsmaður og búseturéttihafi frá 2003. Hann lauk verslunarprófi frá Verslunarskóla Íslands árið 1990. Finnur er söluráðgjafi á fyrirtækjasviði Nýherja og hefur starfað hjá félaginu síðan 2002. Finnur hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Finns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Helga Egla Björnsdóttir, meðstjórnandi

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

Jón Hreinsson, meðstjórnandi

Jón er félagsmaður í Búseta. Jón lauk prófi í iðnrekstrarfræði frá Háskólanum á Akureyri 1994, B.Sc.-próf í viðskiptafræði frá Háskólanum á Akureyri árið 1996 og Master of Business Administration prófi frá Háskólanum í Reykjavík árið 2007. Hann hefur starfað sem fjármálastjóri Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands frá 2007. Hann hefur stundað kennslu við Háskólann í Reykjavík og Endurmenntun Háskóla Íslands á undanförunum árum. Hann hefur einnig verið meðdómari við héraðsdóm Reykjavíkur. Jón situr í stjórn Vottunar hf. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jóns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

Jónína Lárusdóttir, meðstjórnandi

Jónína er búseturéttthafi. Hún útskrifaðist með leikskólakennarapróf frá Háskólanum í Uppsölum árið 1981, M.Ed.-próf frá Háskóla Íslands árið 2006 og með Master of Business Administration próf frá Háskóla Íslands árið 2008. Hún er leikskólustjóri á leikskólanum Klömburum og hefur starfað þar frá 2011. Jónína hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jónínu fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

Hildur Mósesdóttir, varamaður

Hildur er búseturéttthafi. Hildur útskrifaðist sem viðkenndur bókari frá Háskólanum í Reykjavík árið 2009. Hún stundaði einnig Rekstrar- og stjórnunarnám 2006-2007. Hildur starfar við bókhald hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands og hefur starfað þar frá 2016. Frá 2014-2016 starfaði hún við bókhald hjá Stjórnunni ehf. Frá 2013-2014 var hún fjármálastjóri hjá Lifandi markaði ehf., og frá 2012-2013 var Hildur aðalbókari Wow air ehf. Hildur sat í stjórn VR frá 2010-2013 og hefur setið í aðalstjórn Íþróttarfélagssins Fylkis frá 2013. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Hildar fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa hennar.

Gunnlaugur Magnússon, varamaður

Gunnlaugur er félagsmaður í Búseta. Hann útskrifaðist með verslunarpróf frá Verslunarskóla Íslands árið 1969. Gunnlaugur starfar sem sjálfstæður bókari og sér um bókhald fimm fyrirtækja. Gunnlaugur hefur ekki setið í stjórnnum félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Gunnlaugs fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa.

5.5.1.2 Stjórnendur

Framkvæmdastjóri Búseta er Bjarni Þór Þórólfsson

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

5.5.1.3 Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta á árinu 2017 námu um 34,3 m.kr. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir um 6,0 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2018, sem nemur 0,56% af veltu félagsins fyrstu sex mánuði ársins 2018. Á árinu 2017 innheimti Búseti um 11,5 m.kr. í búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum, sem nemur um 0,51% af veltu Búseta. 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 stjórnarformaður, varamaður né framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kærni 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 framkvæmdastjórnar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

5.5.2 Endurskoðendur Búseta

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 2014-2017 og fyrir árshlutareikning 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.

5.5.3 Dómsmál og gerðardómsál

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. Búseta er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingarinnar.

6 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 11. mars 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 þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 11. mars 2019, sem er útfærin 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 var enn frekari stækkun að fjárhæð kr. 3.740.000.000. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við staðfestingu þessarar lýsingar er því kr. 11.840.000.000,- eða 592 einingar. Andvirði skuldabréfanna 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 þessari og í kafla 1 í verðbréfalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 11. mars 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 11. mars 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 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 11. mars 2019 samanstendur af tveimur skjölum, útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 11. mars 2019 og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Eftirfarandi skjöl eru hluti af útgefandalýsingunni og má finna í köflum 7, 8, 9, 10, og 11:

- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2018
- Reglur útgefanda samþykktar 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018
- Verðbréfalýsing dagsett 11. mars 2019
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta 2018
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2017
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2016
- Samþykktir Búseta, dagsettar 9. maí 2018
- Skýrsla um greiningu og mat á láns hæfi Búseta, unnin af Reitun ehf. dagsett september 2018

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 útgefanda, Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

6.2 Skjöl felld inn með tilvísun

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

- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa BÚS –I 2018, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:
<https://landsbref.is/library/Files/BUS-I/Landsbref-BUS-I-arsreikningur-2018.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa BÚS –I fyrir fyrstu 6 mánuði 2018, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð:
<https://landsbref.is/library/Files/BUS-I/2018-06-30-Arshlutareikningur-BUS-I.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa BÚS –I 2017, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:
<https://www.landsbref.is/library/Files/BUS-I/Landsbref-BUS-I-arsreikningur-2017.pdf>

- Stofnefnahagur Landsbréfa - BÚS I 2016, ásamt skýrslu endurskoðenda, vefslóð: <https://landsbref.is/library/Files/BUS-I/2016-12-21-Stofnefnahagur-BUS-I.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði 2018, ásamt könnunaráritun endurskoðenda, vefslóð: <https://landsbref.is/library/Files/Arsreikningaroguppgjor/2018-06-30-Landsbref-Arshlutareikningur.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa hf. 2017, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/library/Files/Arsreikningaroguppgjor/Landsbref-arsreikningur-2017.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. 2017, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://landsbref.is/library/Files/Arsreikningaroguppgjor/2018-06-30-Landsbref-Arshlutareikningur.pdf>

6.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni, dagsettum 1. janúar 2018. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útfærnar af kauphöllinni kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli útgefandi skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta, birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga í eftirlitsskyni. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>

6.4 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 og lýsingar dagsettrar 11. mars 2019. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017 og 2018 og árshlutauppgjöri 2018. Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík hafði umsjón með útboðum vegna viðbótarútgáfu dagsettri 7. september 2018 og vegna viðbótarútgáfu dagsettri 14. febrúar 2019.

6.5 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 fagfjárfestastjórðsins Landsbréf- BÚS I, sem er útgefandi skuldabréfanna BUS 56, sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem einnig er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Stjórnstjóri 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 og annast greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Jafnframt eru reikningsskil Landsbréfa unnin af Landsbankanum skv. sérstökum útvistunarsamningi. 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 skipulegan verðbréfamarkað hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.
- 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 lánssamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánssamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknunir voru greiddar á milli útgefanda og Landsbankans vegna þessa. Samskonar kröfuhafaskipti kunna að eiga sér aftur stað á milli útgefanda og Landsbankans og/eða annarra lánastofnana, þar sem útgefandi tekur við réttindum og skyldum Landsbankans og/eða annarra lánastofnana sem kröfuhafa skv. lánaskjölum við Búseta.
- Í tengslum við hverja viðbótarútgáfu á 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 og febrúar 2019, hefur Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestastjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Rekstrarfélag má ekki vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki,

rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Útgefanda, Landsbréfum og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Landsbankans um hagsmunaárekstra sem settar eru í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er að finna á vefslóðinni https://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: <http://landsbref.is/library/Files/Stjornarhaettir/Reglur-Landsbrefa-um-hagsmuna%C3%A1rekstra-utdrattur-2015-03-03.pdf>

6.6 Endurskoðandi útgefanda, rekstrarfélags og vörslufyrirtækis

Samkvæmt 19. grein samþykktu Landsbréfa skal á aðalfundi Landsbréfa kjósa einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga Landsbréfa fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna Landsbréfa.

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum, samkvæmt sérstökum útivistunarsamningi. Landsbankinn er jafnframt vörslufyrirtæki sjóða í rekstri Landsbréfa, sbr. II. Kafla C laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Endurskoðandi útgefanda, vörslufyrirtæki og Landsbréfa er Grant Thornton endurskoðun ehf., kt. 430190-1999, Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Davíð Arnar Einarsson og Sturla Jónsson. Davíð Arnar Einarsson og Sturla Jónsson eru aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

Grant Thornton endurskoðun ehf. hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingunni.

6.7 Yfirlýsingar

6.7.1 Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila

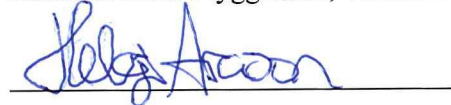
Varaformaður stjórnar Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, og framkvæmdastjóri Landsbréfa, lýsa hér með yfir fyrir hönd fagfjárfestisjóns Landsbréfa-BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, að undanskildum upplýsingum um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

Reykjavík, 11. mars 2019

Fyrir hönd Fagfjárfestisjóns Landsbréfa - BÚS I



Haraldur Flosi Tryggvason, varaformaður stjórnar Landsbréfa hf.



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

6.7.2 Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila í árshluta- og ársreikningi

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

Árshlutareikningar útgefanda og Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018 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 2018, og efnahag 30. júní 2018, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.


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

6.7.3 Yfirlýsing mótaðila útgefanda

Stjórnarformaður húsnæðissamvinnufélagsins Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík, sem er lántaki fagfjárfestastjóðsins 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 11. mars 2019

Fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta



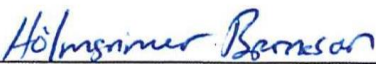
Jón Ögmundsson, formaður.

6.7.4 Yfirlýsing endurskoðanda mótaðila útgefanda

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi, 201 Kópavogi hefur endurskoðað samstæðuársreikninga Búseta fyrir árin 2017, 2016 og 2015 og kannað árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018. 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 2017, 2016 og 2015 og kannaðan árshlutareikning fyrstu sex mánuði ársins 2018.

Reykjavík 11. mars 2019

Fyrir hönd Deloitte endurskoðanda mótaðila útgefanda



Hólmgrímur Bjarnason, endurskoðandi

Deloitte ehf.

6.8 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er m.a. um að ræða upplýsingar frá Búseta, Mikluborg og Reitun. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem gerir upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

6.9 Skilgreiningar

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

“einkahlutafélög” til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994,

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

„hlutafélagalög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995,

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

“Landsbankinn” til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

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

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

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

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

„lög um kauphallir“ til laga um kauphallir nr. 110/2007,

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

“lög um verðbréfavíðskipti” til laga um verðbréfavíðskipta nr. 108/2007,

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

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

„Nasdaq 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,

„Reitun“, „Reitun ehf.“ til Reitunar“, kt. 660410-0590, Suðurlandsbraut, 24, 108 Reykjavík, Íslandi,

“samkeppnislög” til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„skuldaskjöl“ til skuldaskjala sem er samheiti yfir skuldabréf og lánessamninga sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af lántaka,

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

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 11. mars 2019,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 11. mars 2019,

„vörslufyrirtæki“, „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.

6.10 Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
FME	Fjármálaeftirlitið
gr.	grein
hf.	hlutafélag
hsf.	húsnæðissamvinnufélag
ISA	Alþjóðlegur endurskoðunarstaðall (<i>e. International Standards and Auditing</i>)
ISK	íslenskar krónur
ISRE 2410	Alþjóðlegur endurskoðunarstaðall sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum (<i>e. International Standards on Review Engagements No. 2410</i>)
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

þ.kr.

þúsund króna

7 Reglur Landsbréfa BÚS - I

REGLUR FYRIR FAGFJÁRFESTASJÓÐINN LANDSBRÉF – BÚS I

Almennt

1. grein.

Landsbréf - BÚS I (hér eftir nefndur „sjóðurinn“) er fagfjárfestasjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er stofnaður og rekinn af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33 í Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“ eða „rekstrarfélagið“) sem fer með fyrirsvar sjóðsins sem rekstrarfélag hans.

Fjárreiður og ábyrgð

2. grein.

Sjóðurinn er ekki deildaskiptur. Fjárreiðum hans skal haldið aðgreindum í bókhaldi Landsbréfa og skulu fjárreiður hans sýndar í B-hluta ársreiknings Landsbréfa hf. Upplýsingar um eignasafn sjóðsins skulu veittar í ársreikningi og hálfársuppgjöri sem skal ávallt vera aðgengilegt eigendum hlutdeildar í sjóðnum.

Rekstrarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins og standa eignir hans einar undir mögulegum skuldbindingum sjóðsins, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

Um rekstrarfélag og vörslufélag

3. grein

Daglegur rekstur og sjóðstjórn skal vera í höndum rekstrarfélagsins sem leggur sjóðnum til sjóðstjóra, einn eða fleiri.

Stjórn Landsbréfa hefur heimild til þess að gera samning um útvistun hluta af verkefnum sjóðsins til þriðja aðila. Stjórn Landsbréfa er þó aldrei heimilt að útvista öllum verkefnum sjóðsins og ekki er heimilt að útvista fjárfestingarákvörðunum fyrir sjóðinn til vörslufyrirtækis né annars félags, fari hagsmunir þess ekki saman við hagsmuni Landsbréfa og eigenda hlutdeildarskírteina eða útgefina skuldabréfa sjóðsins.

Vörslufélag sjóðsins er Landsbankinn hf. (hér eftir nefndur „vörslufélagið“) á grundvelli samnings sem rekstrarfélagið gerir við vörslufélagið. Rekstrarfélaginu er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Fjárfestingarstefna sjóðsins og fjármögnun hans

4. grein.

Fjárfestingarstefna sjóðsins miðar að því að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Heimilar fjárfestingar sjóðsins eru:

- a. 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 mest til sex vikna.

Skuldabréf Búseta hsf., eða eftir atvikum lánsamningur við Búseta hsf., skal vera verðtryggt með föstum vöxtum og skulu ákvæði þess vera þannig úr garði gerð að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efndum sjóðsins á skuldabréfum sem sjóðurinn gefur út til að efna skyldur sem og vegna rekstrarkostnaðar sjóðsins.

Skuldabréf, eða eftir atvikum lánsamningur, skal tryggt með veði í tilteknum fasteignum Búseta hsf. á höfuðborgarsvæðinu. Láns hlutfall (e. Loan to Value) skal vera undir 80% við fjárfestingu. Fasteignir sem standa til tryggingar skulu vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar.

Fjárhæð fjárfestinga sjóðsins samkvæmt þessari grein skal taka mið af söluandvirði þeirra skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út, enda hafi Búseti hsf. samþykkt þau kjör (ávöxtunarkröfu skuldabréfanna). Þannig skal sjóðurinn fjárfesta í skuldabréfum eða fjárkröfum í samræmi viðávöxtunarkröfu sem skuldabréf sjóðsins eru seld á að teknu tilliti til umsýsluþóknunar.

Hlutdeildarskírteini.

5. grein

Hlutdeildarskírteini eru gefin út til staðfestingar á eignarhlutdeild þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum gegn staðgreiðslu. Heildarfjöldi eininga í sjóðnum er 1.000.000 á stofn degi sjóðsins. Sjóðurinn er lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Eigendur hlutdeildarskírteina hafa stöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum, en kröfur þeirra á hendur sjóðnum eru réttlægri en aðrar kröfur á hendur sjóðnum.

Eigandi hlutdeildarskírteinis hefur réttarstöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum ef til slita hans kemur og skal hann þá fá greidda hlutdeild sína af hreinni eign sjóðsins þegar aðrar skuldir hafa að fullu verið gerðar upp.

Hlutdeildarskírteini eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini, en þó því aðeins að sjóðurinn hafi þá greitt upp allar skuldbindingar sínar. Arður á hverju ári getur að hámarki verið 15% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arði skal bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinshafa í herra gengi hlutdeildarskírteina, enda liggja fyrir að slík ráðstöfun skerði ekki getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíð miðað við fyrirliggjandi upplýsingar.

Landsbréf halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum. Ekki skylt að gefa út hlutdeildarskírteini nema eigendur þeirra óski eftir því. Eigendur skulu þó ávallt geta aflað sér staðfestingar á hlutdeild sinni með öðrum hætti.

Aðilaskipti að hlutdeildarskírteinum í sjóðnum eru óheimil, nema með samþykki Landsbréfa. Þetta bann gildir þó ekki ef um er að ræða aðilaskipti á grundvelli arfs eða aðfarargerðar. Beiðni um eigendaskipti hlutdeildarskírteina í sjóðnum skal beina með skriflegum hætti til Landsbréfa. Glatist hlutdeildarskírteini á eigandinn rétt á að fá nýtt skírteini útgefið strax og hið eldra hefur verið ógilt með dómi.

Mat á eignum sjóðsins

6. grein.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Skuldabréf og lánessamningar 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 tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni.

Þóknanir

7. grein.

Umsýsluþóknun rekstrarfélags greiðist af sjóðnum og er 0,10% á ársgrundvelli en lækkar í 0,075% þann 5. desember 2022. Um er að ræða fasta þóknun sem greidd er mánaðarlega af meðalvirði skuldabréfaflokka útgefna af sjóðnum.

Árleg þóknun til vörslufyrirtækis er greidd af rekstrarfélaginu en aðrar viðskiptaþóknanir til dæmis vegna verðbréfavíðskipta, greiðir sjóðurinn sjálfur.

Fjármögnun og ráðstafanir

8. grein.

Sjóðurinn mun fjármagna fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa og hlutdeildarskírteina. Er sjóðnum heimilt að fjármagna fjárfestingar sínar með lántöku í bönkum og sparisjóðum og með útgáfu og sölu skuldabréfa.

Kröfur skuldabréfaeigenda skulu ávallt vera jafnrétt háar innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Greiðslum til sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

1. Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins þar með talin greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélags sjóðsins samkvæmt 7. gr.
2. Til eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum.
3. Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við skilmála þeirra. Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins á að standa við skuldbindingar sínar.

Breytingar á reglum og ákvörðun um samruna eða slit sjóðsins o.fl.

9. grein

Stjórn Landsbréfa tekur ákvörðun um breytingar á reglum þessum, sem og um slit á sjóðnum og skal slík ákvörðun ekki tekin nema hún sé í þágu hagsmuna hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka með tilliti til markaðsaðstæðna o.fl. Ef sjóðurinn er með útistandandi skuldabréf verður reglum sjóðsins ekki breytt nema að fengu samþykki 90% af eigendum slíkra skuldabréfa miðað við fjárhæð.

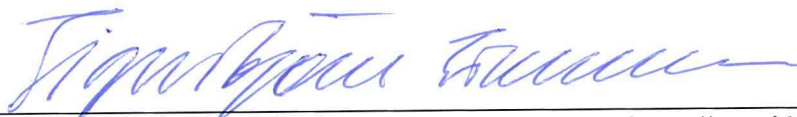
Rekstrarfélagi sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

Komi til slita sjóðsins skulu Landsbréf koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka í fyrirrúmi. Rekstrarfélaginu er heimilt að deila niður eignum sjóðsins í heild eða að hluta til með framsali á fjármálagerningum til hlutdeildarskírteinishafa (*in kind*) á sanngjarnan hátt, enda hafi skuldir við kröfuhafa sjóðsins verið gerðar upp að fullu.

Um sjóðinn gilda reglur IV. kafla laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.

Þannig samþykkt í Reykjavík þann 24. nóvember 2016 og uppfært eftir breytingar á reglunum þann 15. desember 2016.

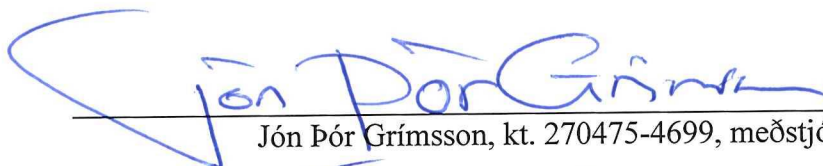
F. h. Landsbréfa hf.



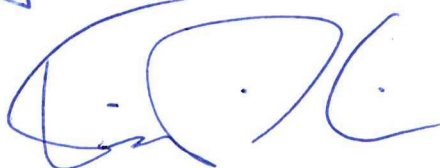
Sigurbjörn Jón Gunnarsson, kt. 290859-2719, formaður stjórnar



Helga Gunnarsdóttir, kt. 260469-5419, meðstjórnandi



Jón Þór Grímsson, kt. 270475-4699, meðstjórnandi



Kristinn Ingi Lárússon, kt. 191273-5599, meðstjórnandi



Sigríður Hrund Guðmundsdóttir, kt. 060665-3119, meðstjórnandi

8 Samþykktir Landsbréfa hf.



L LANDSBRÉF

SAMÞYKKTIR FYRIR LANDSBRÉF HF.

I. Nafn félags, heimili og tilgangur

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Landsbréf hf. Heimilisfang félagsins og varnarþing er að Borgartúni 33, Reykjavík.

2. gr.

Tilgangur félagsins er rekstur verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða samkvæmt lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði. Tilgangur félagsins er einnig eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi félagsins samkvæmt 27. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, fjárfestingar og lánstarfsemi innan þess ramma sem lög leyfa.

II. Hlutafé félagsins

3. gr.

Hlutafé félagsins er kr. 35.000.000. Hver hlutur er að fjárhæð 1 kr. (ein króna) að nafnvirði. Engar skorður eru reistar við heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum og engin forréttindi fylgja neinum hlut. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

4. gr.

Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Stjórn félagsins skal ákveða nafnverð nýrra hluta, útboðsgengi og greiðslukjör. Hluthafar skulu hafa forkaupsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

5. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum. Gagnvart félaginu skoðast hlutaskrá sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður á hverjum tíma, svo og allar tilkynningar, sendast þeim sem skráður er eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá félagsins.

6. gr.

Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að beita

forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega ekki líða fleiri en þrjú mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

7. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

8. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

III. Hluthafafundir

9. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

10. gr.

Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok ágúst ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan gerð skriflega og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

11. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða eins og aðra hluthafafundi, með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boða til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara. Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

12. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í lögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a) að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b) að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum,
- c) að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

13. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag þess og rekstri á liðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur.
4. Starfskjarastefna félagsins.
5. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
6. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
7. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

IV. Félagsstjórn

14. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð eigi færri en fimm mönnum og tveimur til vara, kjörnum til eins árs í senn. Formann stjórnar skal kjósa sérstaklega en stjórnarmenn skipta að öðru leyti með sér verkum. Stjórn kýs varaformann. Stjórnarmenn skulu uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki.

Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri. Stjórnarfundir eru lögmatir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfundi.

Láti formaður stjórnar af störfum áður en kjörtímabili hans lýkur skal stjórn hlutast til um að boðað sé til hluthafafundar við fyrsta hentugleika þar sem kjörinn verður nýr formaður.

Uns það kjör hefur farið fram skal varaformaður stjórnar gegna hlutverki formanns stjórnar.

15. gr.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Undirskriftir meirihluta stjórnarmanna skuldbinda félagið. Stjórn skal setja undirskriftarreglur fyrir starfsmenn félagsins að fenginni tillögu framkvæmdastjóra, þar sem fjallað skal um heimildir starfsmanna til að skuldbinda félagið.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Reglurnar skulu uppfylla skilyrði laga um fjármálafyrirtæki og skulu staðfestar af Fjármálaeftirlitinu.

16. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Framkvæmdastjóri skal uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki. Framkvæmdastjóri skal einnig hafa staðist próf í verðbréfavíðskiptum, sbr. 14. gr. laga, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, og gildir hið sama um aðra starfsmenn félagsins sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við viðskipti með fjármálagerninga.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við reglur þær sem stjórn setur samkvæmt 1. mgr. 15. gr.

Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs og ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber lögum samkvæmt.

17. gr.

Stjórnarmenn, framkvæmdastjóri, starfsmenn, endurskoðendur og hverjir þeir sem taka að sér verk í þágu félagsins eru bundnir þagnarskyldu um allt það sem þeir fá vitneskju um við framkvæmd starfa síns og varðar viðskipta- eða einkamálefni viðskiptamanna þess, nema skylt sé að veita upplýsingar samkvæmt lögum. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af starfi.

18. gr.

Stjórn félagsins ber að sjá til þess að skipulagi félagsins sé þannig háttað að tryggð sé samfelld og regluleg starfsemi og þjónusta við viðskiptavinum. Stjórn félagsins ber að setja

félaginu reglur og verkferla sem tryggja að fyrirtækið, stjórn þess og starfsmenn fari að lögum og reglum sem um starfsemina gilda.

V. Reikningar og endurskoðun

19. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðendur eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga félagsins fyrir hver starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Endurskoðendur skulu hafa lokið endurskoðun ársreikninga eigi síðar en tveimur vikum fyrir aðalfund, þer þeim þá að senda hann til stjórnar félagsins ásamt athugasemdum sínum.

VI. Breytingar á samþykktum félagsins

20. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögsmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutfé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 93. gr. laga um hlutafélög.

VII. Slit og samruni

21. gr.

Um tillögur um slit og skipti á félaginu gilda ákvæði laga um fjármálafyrirtæki. Ákvörðun um slit og skipti er því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundi. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda, sbr. þó ákvæði 98. og 99. gr. laga um fjármálafyrirtæki.

Um samruna félagsins við önnur félög, fer eftir ákvæðum laga um fjármálafyrirtæki og ákvæðum laga um hlutafélög.

VIII. Önnur ákvæði

9 Árs- og árshlutareikningar Búseta

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2018

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

Búseti hsf.

Árshlutareikningur samstæðu

01.01.-30.06.2018

Efnisyfirlit

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Yfirlit um sjóðstreymi	6
Skýringar	7

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Við höfum kannað meðfylgjandi samstæðuárshlutareikning Búseta hsf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2018. Samstæðuárshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuárshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um samstæðuárshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að samstæðuárshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2018, efnahag þess 30. júní 2018 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 13/2 2019

Deloitte ehf.

Hólmgrímur Bjarnason
Hólmgrímur Bjarnason
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.094.794.643 á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 629.629.330. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar kr. 40.467.289.325, eigið fé í lok tímabilsins nam kr. 13.831.893.041 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34,2%. Í árshlutareikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

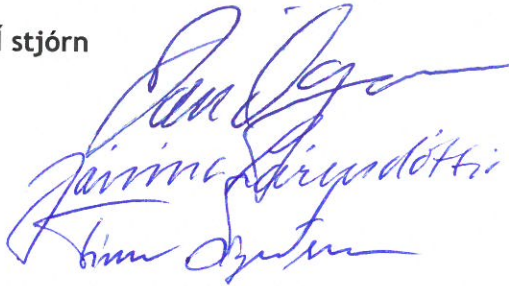
Þann 30. júní 2018 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.104 en í árslok 2017 voru þeir 5.138.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður tímabilsins verði fluttur til næsta rekstrartímabils.

Að álitum stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. koma fram í árshlutareikningi þessum allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2018 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13.2.2019

Í stjórn



Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur tímabilsins 01.01.-30.06.2018

	Skýr.	Samstæða	
		01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Búsetutekjur og leigutekjur		775.538.772	649.047.913
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		303.237.865	462.192.602
Aðrar tekjur		16.018.006	16.493.651
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(197.752.500)	(199.272.657)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(86.275.780)	(73.542.683)
Afskriftir	6	(8.682.636)	(8.123.474)
Rekstrarhagnaður		802.083.727	846.795.352
Fjármunatekjur	4	4.652.846	13.473.473
Fjármagnsgjöld	4	(549.640.382)	(427.008.604)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verka í vinnslu	6	529.944.747	2.638.058.487
Hagnaður fyrir skatta		787.040.938	3.071.318.708
Tekjuskattur	5	(157.411.608)	(614.263.742)
Hagnaður tímabilsins		629.629.330	2.457.054.966

Efnahagsreikningur 30. júní 2018

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		30.06.2018	31.12.2017
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	36.371.561.022	34.323.218.656
Verk í vinnslu		3.567.233.590	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	6	159.721.012	168.403.648
		<u>40.098.515.624</u>	<u>38.334.227.428</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.758.400	2.758.400
Viðskiptakröfur	7	22.652.290	27.101.236
Verðbréf		85.298.732	174.853.873
Aðrar skammtímakröfur	7	84.081.821	95.067.514
Handbært fé	7	173.982.458	189.855.487
		<u>368.773.701</u>	<u>489.636.510</u>
Eignir		<u>40.467.289.325</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		13.821.883.363	13.192.254.033
Eigið fé		<u>13.831.893.041</u>	<u>13.202.263.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	16.971.053.250	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	128.463.461	74.395.078
Búseturéttur	10	886.796.604	897.262.726
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	97.775.856	93.877.629
Tekjuskattsskuldbinding	12	3.686.510.627	3.529.099.019
		<u>21.770.599.798</u>	<u>21.492.212.429</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	174.089.511	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	3.693.439.461	3.257.628.722
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	292.079.093	300.863.440
Aðrar skammtímaskuldir	13	705.188.421	360.826.874
		<u>4.864.796.486</u>	<u>4.129.387.798</u>
Skuldir		<u>26.635.396.284</u>	<u>25.621.600.227</u>
Eigið fé og skuldir		<u>40.467.289.325</u>	<u>38.823.863.938</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 01.01.-30.06.2018

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	629.629.330	2.457.054.966
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	8.682.636	8.123.474
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	20.534
Matsbreyting verðbréfa	(1.694.615)	(8.749.087)
Verðbætur langtímalána	222.725.728	157.637.810
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	5.951.320	4.365.027
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(529.944.747)	(2.638.058.487)
Tekjuskattur	157.411.608	614.263.742
Veltufé frá (til) rekstri	492.761.260	594.657.979
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(9.797.245)	(30.147.985)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	123.916.601	87.433.237
Handbært fé frá (til) rekstri	606.880.616	651.943.231
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(1.216.964.730)	(1.864.434.488)
Keyptar / seldar íbúðir	123.504.340	139.939.700
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	0	(15.197.559)
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Keypt/seld verðbréf	91.249.756	151.976.663
	(942.079.150)	(1.587.715.684)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(158.034.402)	(145.968.845)
Búseturéttur, breyting	(15.500.619)	(16.787.905)
Tryggingafé, breyting	2.981.404	3.186.363
Framkvæmdalán	489.879.122	1.090.672.659
	319.325.505	931.102.272
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(15.873.029)	(4.670.181)
Handbært fé í upphafi árs	189.855.487	189.104.233
Handbært fé í lok tímabils	173.982.458	184.434.052
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(320.771.388)	(265.005.767)

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.

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

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Samstæðuárshlutareikningur Búseta hsf. fyrir tímabilið 01.01.-30.06.2018 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Samstæðuárshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Samstæðuárshlutareikningurinn 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

Árshlutareikningur samstæðunnar tekur til árshlutareiknings móðurfélagsins og árshlutareikninga 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 árshlutareikningnum.

Við kaup á dótturfélögum eru eignir og skuldir þeirra metnar til gangverðs á kaupdegi. Sé kaupverð hærra en hrein eign eftir slíkt mat er mismunurinn færður sem viðskiptavild. Rekstrarniðurstaða keyptrar 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.

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 söliverði 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 30. júní 2018 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 1,9%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2018 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2018 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2018 til júní 2018 eða 1,9%.

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

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

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

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 myndadur 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 afskrifaður á líftíma lánsins.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Laun	76.712.404	76.568.300
Lífeyrissjóður	8.529.449	7.079.773
Önnur launatengd gjöld	7.398.851	7.289.598
Annar starfsmannakostnaður	2.652.529	3.229.315
Eignfærð laun	(13.548.258)	(25.557.497)
	<u>81.744.975</u>	<u>68.609.489</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	29.922.538	30.921.412
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	51.822.437	37.688.077
	<u>81.744.975</u>	<u>68.609.489</u>

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Matsbreyting verðbréfa	1.694.615	8.749.087
Aðrar vaxtatekjur	2.958.231	4.724.386
	<u>4.652.846</u>	<u>13.473.473</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(542.177.404)	(421.620.804)
Verðbætur á búseturétt	(5.034.497)	(3.707.973)
Verðbætur á tryggingafé	(1.526.375)	(657.054)
Önnur vaxtagjöld	(902.106)	(1.022.773)
	<u>(549.640.382)</u>	<u>(427.008.604)</u>
	<u>(544.987.536)</u>	<u>(413.535.131)</u>

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í árshlutareikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 157,4 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2018 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar-húsnæði	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	-1.284.380.031	1.284.380.031	0	0
Eignfært á tímabilinu	1.530.362.430	0	1.530.362.430	0
Selt og aflagt á tímabilinu	-208.036.345	(79.300.000)	(287.336.345)	0
Staða 30.06.2018	<u>3.880.551.178</u>	<u>16.596.478.691</u>	<u>20.477.029.869</u>	<u>230.887.599</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	18.931.819.996	18.931.819.996	0
Matsbreyting tímabilsins	-313.317.586	843.262.333	529.944.747	0
Staða 30.06.2018	<u>(313.317.586)</u>	<u>19.775.082.329</u>	<u>19.461.764.743</u>	<u>0</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	62.483.951
Afskrift tímabilsins	0	0	0	8.682.636
Staða 30.06.2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>71.166.587</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.842.605.124	34.323.218.656	38.165.823.780	168.403.648
Bókfært verð 30.06.2018	<u>3.567.233.592</u>	<u>36.371.561.020</u>	<u>39.938.794.612</u>	<u>159.721.012</u>
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði 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)

Brunabótamat fasteigna samstæðunnar þann 30.06.2018 greinist þannig:

	Brunabótamat
Íbúðarhúsnæði	27.428.877.300
Síðumúli 10	139.800.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í lok tímabilsins nemur bókfært verð veðsettra eigna 39.939 milljónum króna og eftirstöðvar áhvílandi lána nema 21.105 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptakröfur	25.062.605	29.511.551
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(2.410.315)
	<u>22.652.290</u>	<u>27.101.236</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	38.196.346	26.005.120
Fyrirframgreiddur kostnaður	699.615	0
Fjármagnstekjuskattur	10.113.861	8.689.677
Tryggingasjóður	0	60.131.484
Kröfur vegna sölu íbúða	34.900.000	0
Aðrar kröfur	171.999	241.233
	<u>84.081.821</u>	<u>95.067.514</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Bankainnstæður í íslenskum krónum	173.982.458	189.855.487
	<u>173.982.458</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
Hagnaður 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
Hagnaður tímabilsins			629.629.330	629.629.330
Eigið fé 30.06.2018	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>13.821.883.363</u>	<u>13.831.893.041</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	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.027.751.298	3.057.450.474
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.315.709	7.416.345
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	73.058.988	72.560.040
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.547.782.727	5.510.415.689
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.531.580.630	2.513.162.668
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.243.606	25.004.288
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.154.516.091	2.143.411.583
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	374.707.824	371.583.455
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.551.749	4.665.533
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.479.087.751	3.453.303.730
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	65.647.012	67.966.960
Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr. vöxtum	0	0	44.546.694	45.111.121
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(72.657.736)	(73.610.469)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	128.463.461	74.395.078	0	0
	128.463.461	74.395.078	17.263.132.343	17.198.441.417
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(292.079.093)	(300.863.440)
Langtímaskuldir 30.06.2018	128.463.461	74.395.078	16.971.053.250	16.897.577.977
Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:				
			Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir
				Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir		0	292.079.093	292.079.093
Afborganir 01.07.2019-30.06.2020	128.463.461		295.630.552	424.094.013
Afborganir 01.07.2020-30.06.2021		0	299.316.140	299.316.140
Afborganir 01.07.2021-30.06.2022		0	303.140.930	303.140.930
Afborganir 01.07.2022-30.06.2023		0	307.110.179	307.110.179
Afborganir síðar		0	15.765.855.449	15.765.855.449
	128.463.461		17.263.132.343	17.391.595.804

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 erfiðar markaðs- og rekstraradstæður 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 kýs og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar.

Skýringar

11. Tryggingafé

Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam samtals 97,8 milljónum króna þann 30. júní 2018.

12. Tekjuskattsinneign/(-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 tímabilsins 01.01.-30.06.2018	(157.411.608)
Tekjuskattur til greiðslu vegna tímabilsins 01.01.-30.06.2018	0
Staða 30.06.2018	(3.686.510.627)

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

Samstæða	30.06.2018	31.12.2017
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.180.141.958)	(4.071.750.977)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	493.631.331	542.651.958
	(3.686.510.627)	(3.529.099.019)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 30.06.2018
Frá hagnaði ársins 2018	395.287.112
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
Frá hagnaði ársins 2027	755.923
Frá hagnaði ársins 2028	8.282.568
	2.468.156.656

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Innlendar viðskiptaskuldir	174.089.511	210.068.762
	<u>174.089.511</u>	<u>210.068.762</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Virðisaukaskattur	160.354	13.313
Fyrirframinnheimtar tekjur	316.019.102	160.322.582
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	322.245	129.254.250
Ógreitt vegna lóðakaupa	313.397.700	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	23.723.966	16.274.196
Ógreiddir áfallnir vextir	47.599.185	48.592.026
Aðrar skuldir	3.965.869	6.370.507
	<u>705.188.421</u>	<u>360.826.874</u>

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	Samstæða	
	30.06.2018	31.12.2017
Skuldir við lánastofnanir	292.079.093	300.863.440
	<u>292.079.093</u>	<u>300.863.440</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

Þann 30. júní 2018 var félagið með um 3.822 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3.822 milljónum voru 3.693,4 milljónir á gjalddaga fyrir 1. júlí 2019 og eru því færðar á meðal skammtímaskulda en afgangurinn 128,5 milljónir eru með gjalddaga síðar og eru því færðar á meðal langtímaskulda þann 30.06.2018.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 6,0 milljónir króna á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2018. Búsetugjöldin eru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Sundurliðanir

Samstæða

01.01.-30.06.2018

01.01.-30.06.2017

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	482.694.662	398.120.468
Viðhaldstekjur	90.436.792	62.655.996
Leigutekjur	202.407.318	188.271.449
	<u>775.538.772</u>	<u>649.047.913</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	11.525.125	11.011.036
Seldar vörur og þjónusta	2.163.321	3.796.340
Aðrar tekjur	2.329.560	1.686.275
	<u>16.018.006</u>	<u>16.493.651</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	6.996.178	6.758.275
Viðhald húsnæðis	54.346.512	68.253.067
Rekstur sameignar	2.925.327	2.015.672
Vátryggingar húsnæðis	16.195.801	11.643.316
Fasteignagjöld	80.845.439	67.527.429
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	2.126.692	2.022.105
Laun og launatengd gjöld	29.922.538	30.921.412
Vöru- og þjónustukaup	1.813.899	2.370.532
Tap af sölu eigna	0	20.534
Annar kostnaður	2.580.114	7.740.315
	<u>197.752.500</u>	<u>199.272.657</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Launa og launatengd gjöld	51.822.437	37.688.077
Rekstur húsnæðis	1.928.661	2.926.738
Auglýsinga- og markaðskostnaður	1.772.930	3.173.565
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	16.510.672	13.981.451
Pappír, prentun, ritföng og sími	3.354.854	3.385.737
Skrifstofutæki og áhöld	9.152.961	10.700.212
Fundir og ráðstefnur	783.079	75.000
Gjafir og styrkir	0	87.500
Annar kostnaður	950.186	1.524.403
	<u>86.275.780</u>	<u>73.542.683</u>

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2017

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

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2017

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2017. Samstæðuársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að samstæðuársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2017, efnahag þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, 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 efasemdum 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, 13. apríl 2018

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 2.242.852.669 á árinu 2017. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 3.789.817.000. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2017 kr. 38.823.863.938, eigið fé í lok ársins nam kr. 13.202.263.711 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 34%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

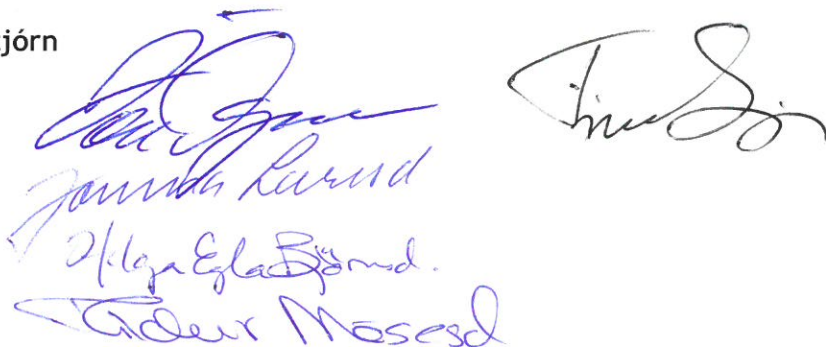
Þann 31. desember 2017 voru félagsmenn Búseta hsf. 5.138 en þeir voru 4.305 þann 31. desember 2016.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur til næsta rekstrarárs.

Að álitum 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 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. apríl 2018

Í stjórn



Handwritten signatures of the board members. The signatures are in blue ink and include the names: Jónína Leirsdóttir, Hilga Eglaflokk, and Tóður Moseid.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature of the managing director, Bjarni Þorsteinsson.

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	Samstæða	
		2017	2016
Búsetutekjur og leigutekjur		1.389.090.855	1.110.556.420
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		819.257.951	397.039.832
Aðrar tekjur		34.503.863	29.971.494
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(456.467.808)	(373.419.299)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(137.828.243)	(125.009.668)
Afskriftir	6	(16.850.675)	(15.162.616)
Rekstrarhagnaður		1.631.705.943	1.023.976.163
Fjármunatekjur	4	25.408.494	27.008.050
Fjármagnsgjöld	4	(761.696.517)	(736.830.129)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	3.853.161.970	3.728.026.864
Hagnaður fyrir skatta		4.748.579.890	4.042.180.948
Tekjuskattur	5	(958.762.890)	(827.255.627)
Hagnaður ársins		3.789.817.000	3.214.925.321

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		31.12.2017	31.12.2016
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	34.323.218.656	27.056.242.322
Verk í vinnslu	6	3.842.605.124	3.934.494.227
Rekstrarfjármunir	6	168.403.648	165.616.352
		<u>38.334.227.428</u>	<u>31.156.352.901</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.758.400	2.781.158
Viðskiptakröfur	7	27.101.236	36.790.665
Verðbréf		174.853.873	340.683.853
Aðrar skammtímakröfur	7	95.067.514	80.315.438
Handbært fé	7	189.855.487	189.104.233
		<u>489.636.510</u>	<u>649.675.347</u>
Eignir		<u>38.823.863.938</u>	<u>31.806.028.248</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		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)
Eigið fé		<u>13.202.263.711</u>	<u>9.412.446.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	16.897.577.977	14.620.682.263
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	74.395.078	3.532.859.153
Búseturéttur	10	897.262.726	928.195.705
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	93.877.629	87.044.589
Tekjuskattsskuldbinding	12	3.529.099.019	2.570.336.129
		<u>21.492.212.429</u>	<u>21.739.117.839</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	210.068.762	213.616.885
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	3.257.628.722	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	300.863.440	261.452.582
Aðrar skammtímaskuldir	13	360.826.874	179.394.231
		<u>4.129.387.798</u>	<u>654.463.698</u>
Skuldir		<u>25.621.600.227</u>	<u>22.393.581.537</u>
Eigið fé og skuldir		<u>38.823.863.938</u>	<u>31.806.028.248</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2017

	Samstæða	
	2017	2016
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	3.789.817.000	3.214.925.321
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	16.850.675	15.162.616
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	1.137.686	0
Matsbreyting verðbréfa	(4.170.020)	(11.964.991)
Verðbætur langtímalána	261.461.562	244.665.320
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	7.422.453	6.158.977
Tryggingasjóður	(60.131.484)	0
Matsbreyting íbúðarhúsnaðis	(3.853.161.970)	(3.728.026.864)
Tekjuskattur	958.762.890	827.255.630
Veltufé frá (til) rekstri	1.117.988.792	568.176.009
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	(2.287.524)	(7.680.906)
Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun)	48.630.270	53.826.273
Handbært fé frá (til) rekstri	1.164.331.538	614.321.376
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnaði / Verk í vinnslu	(3.544.113.261)	(3.424.319.886)
Selt íbúðarhúsnaði	385.777.250	55.141.000
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(20.775.657)	(1.150.180)
Afborganir skuldabréfa	0	393.288
Keypt/seld verðbréf	170.000.000	50.000.000
	(3.009.111.668)	(3.319.935.778)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(273.232.329)	(2.714.531.865)
Nýjar langtímaskuldir	2.351.121.458	5.620.000.000
Búseturéttur, breyting	(36.786.852)	(58.751.991)
Tryggingafé, breyting	5.264.460	1.330.985
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(200.835.353)	(300.599.852)
	1.845.531.384	2.547.447.277
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	751.254	(158.167.125)
Handbært fé í upphafi árs	189.104.233	347.271.358
Handbært fé í lok árs	189.855.487	189.104.233
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(552.943.986)	(485.610.983)

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 2017 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 tilvikum 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.

Tekjuskattsinnæign 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 söliverði 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 solum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2017 og til ársloka 2017 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 9,0%. 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 2017 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2017 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017 til desember 2017 eða 9,0%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisryrnun. 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 söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

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 færður til gjalda á lántökuári.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2017	2016
Laun	149.228.399	129.259.055
Lífeyrissjóður	16.423.308	12.677.781
Önnur launatengd gjöld	14.518.003	15.554.298
Annar starfsmannakostnaður	6.741.875	6.045.175
Eignfærð laun	(47.755.186)	(44.811.558)
	<u>139.156.399</u>	<u>118.724.751</u>

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:

Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	61.628.958	53.590.613
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	77.527.441	65.134.138
	<u>139.156.399</u>	<u>118.724.751</u>

Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu

	14	12
--	----	----

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra samstæðunnar á árinu 2017 námu um 34,3 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	Samstæða	
	2017	2016
Matsbreyting verðbréfa	10.324.551	11.146.615
Aðrar vaxtatekjur	15.083.943	15.861.435
	<u>25.408.494</u>	<u>27.008.050</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(808.583.893)	(726.633.202)
Verðbætur á búseturétt	(5.853.873)	(5.914.206)
Verðbætur á tryggingafé	(1.568.580)	(1.065.549)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	60.131.484	0
Önnur vaxtagjöld	(5.821.655)	(3.217.172)
	<u>(761.696.517)</u>	<u>(736.830.129)</u>
	<u>(736.288.023)</u>	<u>(709.822.079)</u>

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 958,8 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2017 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðarhúsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrarfjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.934.494.227	11.977.584.296	15.912.078.523	211.587.294
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	-3.448.714.364	3.448.714.364	0	0
Eignfært á árinu	3.544.113.261	0	3.544.113.261	22.670.657
Selt og aflagt á árinu	-187.288.000	(34.900.000)	(222.188.000)	(3.370.352)
Staða í árslok	<u>3.842.605.124</u>	<u>15.391.398.660</u>	<u>19.234.003.784</u>	<u>230.887.599</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	15.078.658.026	15.078.658.026	0
Matsbreyting ársins	0	3.853.161.970	3.853.161.970	0
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>18.931.819.996</u>	<u>18.931.819.996</u>	<u>0</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	45.970.942
Afskrift ársins	0	0	0	16.850.675
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	(337.666)
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>62.483.951</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.934.494.227	27.056.242.322	30.990.736.549	165.616.352
Bókfært verð í árslok	<u>3.842.605.124</u>	<u>34.323.218.656</u>	<u>38.165.823.780</u>	<u>168.403.648</u>
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði 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 2017 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnaði	25.186.239.000
Síðumúli 10	130.900.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 38.166 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 20.550 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptakröfur	29.511.551	40.087.930
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(2.410.315)	(3.297.265)
	<u>27.101.236</u>	<u>36.790.665</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	26.005.120	39.375.036
Fjármagnstekjuskattur	8.689.677	6.221.007
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Kröfur vegna sölu íbúða	0	34.335.000
Aðrar kröfur	241.233	384.395
	<u>95.067.514</u>	<u>80.315.438</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Bankainnstæður í íslenskum krónum	189.855.487	189.100.233
Sjóður	0	4.000
	<u>189.855.487</u>	<u>189.104.233</u>

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2016	8.120.900	1.888.778	9.080.504.930	(2.892.993.218)	6.197.521.390
Millifært			(745.605.373)	745.605.373	0
Hagnaður ársins			3.728.026.864	(513.101.543)	3.214.925.321
Eigið fé 1.1.2017	8.120.900	1.888.778	12.062.926.421	(2.660.489.388)	9.412.446.711
Millifært			(770.632.394)	770.632.394	0
Hagnaður ársins			3.853.161.970	(63.344.970)	3.789.817.000
Eigið fé 31.12.2017	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>15.145.455.997</u>	<u>(1.953.201.964)</u>	<u>13.202.263.711</u>

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.057.450.474	3.130.341.810
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.416.345	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.560.040	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.510.415.689	3.139.593.142
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.513.162.668	2.497.804.380
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.004.288	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.143.411.583	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	371.583.455	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.665.533	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.453.303.730	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	67.966.960	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr. vöxtum	0	0	45.111.121	46.121.658
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(73.610.469)	(51.400.000)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	74.395.078	0	0	0
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	0	2.311.670.533	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	0	350.236.572	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	0	870.952.048	0	0
	<u>74.395.078</u>	<u>3.532.859.153</u>	<u>17.198.441.417</u>	<u>14.882.134.845</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(300.863.440)</u>	<u>(261.452.582)</u>
Langtímaskuldir í árslok	<u>74.395.078</u>	<u>3.532.859.153</u>	<u>16.897.577.977</u>	<u>14.620.682.263</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	300.863.440	300.863.440
Afborganir 2019	74.395.078	301.959.008	376.354.086
Afborganir 2020	0	303.097.508	303.097.508
Afborganir 2021	0	304.280.622	304.280.622
Afborganir 2022	0	305.510.098	305.510.098
Afborganir síðar	0	15.682.730.741	15.682.730.741
	<u>74.395.078</u>	<u>17.198.441.417</u>	<u>17.272.836.495</u>

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 erfiðar markaðs- og rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá 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 93,9 milljónum króna í árslok 2017.

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

Samstæða	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2016	(1.743.080.502)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(827.255.627)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 1.1.2017	(2.570.336.129)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017	(958.762.890)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018	0
Staða 31.12.2017	(3.529.099.019)

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

Samstæða	31.12.2017	31.12.2016
Varanlegir rekstrarfjármunir	(4.071.750.977)	(3.276.365.089)
Áhrif af yfirferanlegu skattalegu tapi	542.651.958	706.028.960
	(3.529.099.019)	(2.570.336.129)

Yfirferanlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2017
Frá hagnaði ársins 2018	648.672.812
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
Frá hagnaði ársins 2027	755.923
	2.713.259.788

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptaskuldir	210.068.762	213.616.885
	<u>210.068.762</u>	<u>213.616.885</u>
Aðrar skammtímaskuldir	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	13.313	31.937
Fyrirframinnheimtar tekjur	160.322.582	86.066.940
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	129.254.250	0
Ógreidd laun og launatengd gjöld	16.274.196	17.216.119
Ógreiddir áfallnir vextir	48.592.026	41.098.390
Ógreiddur lántökukostnaður	0	34.490.834
Aðrar skuldir	6.370.507	490.011
	<u>360.826.874</u>	<u>179.394.231</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	Samstæða	
	31.12.2017	31.12.2016
Skuldir við lánastofnanir	300.863.440	261.452.582
	<u>300.863.440</u>	<u>261.452.582</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

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 eru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán félagsins með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 11,5 milljónir króna á árinu 2017. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hvernar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hafði ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanförunum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggja fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Í janúar 2018 fékk Búseti greiddar rúmlega 60 milljónir króna úr tryggingasjóðnum og var fjárhæðin færð til tekna á meðal fjármagnsgjalda og á móti sem skammtímakrafa í árslok 2017.

Sundurliðanir

Samstæða

2017

2016

Búsetutekjur og leigutekjur

Búsetutekjur	864.008.524	637.930.248
Viðhaldstekjur	136.383.067	106.921.420
Leigutekjur	388.699.264	365.704.752
	<u>1.389.090.855</u>	<u>1.110.556.420</u>

Aðrar tekjur

Félagsgjöld	24.462.730	21.088.694
Seldar vörur og þjónusta	5.455.497	3.153.529
Tjónabætur	0	898.887
Húsaleigutekjur	0	239.844
Aðrar tekjur	4.585.636	4.590.540
	<u>34.503.863</u>	<u>29.971.494</u>

Rekstur íbúðarhúsnæðis

Rafmagn, hiti og ræsting	11.922.417	11.279.422
Viðhald húsnæðis	178.809.543	148.285.986
Rekstur sameigna	17.388.074	14.000.946
Vátryggingar húsnæðis	24.400.446	23.303.820
Fasteignagjöld	151.461.250	117.770.185
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	4.045.285	2.087.224
Laun og launatengd gjöld	61.628.958	53.590.613
Vöru- og þjónustukaup	4.843.285	2.673.796
Tap af sölu eigna	1.137.687	0
Annar kostnaður	830.863	427.307
	<u>456.467.808</u>	<u>373.419.299</u>

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Launa og launatengd gjöld	77.527.441	65.134.138
Rekstur húsnæðis	4.517.550	4.566.239
Auglýsinga- og markaðskostnaður	6.742.197	10.747.161
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	22.311.757	16.038.551
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.892.137	5.194.801
Skrifstofutæki og áhöld	16.805.562	15.892.617
Tryggingar	1.319.714	1.250.000
Afskrifaðar tapaðar kröfur	(603.946)	1.356.891
Annar kostnaður	3.315.831	4.829.270
	<u>137.828.243</u>	<u>125.009.668</u>

Upplýsingar með samstæðureikningi

Kennitala: 561184-0709 **Nafn:** Búseti húsnæðissamvinnufélag
Reikningsár: 2016 **Reikningstegund:** Samstæðureikningur **Dagsetning aðalfundar:** 27.4.2017 **Ársverk:** 12

Stjórnarmenn

Kennitala	Nafn
291071-6009	Finnur Sigurðsson
150965-3229	Jón Hreinsson
040360-2129	Jón Ögmundsson
180969-5949	Helga Egla Björnsdóttir
300759-4599	Jónína Lárusdóttir

Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn
020271-4509	Gísli Örn Bjarnhéðinsson

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn
5210982449	Deloitte ehf.

Innlend dótturfélög

Kennitala	Nafn	Hlutar %
561001-3910	Leigufélag Búseta ehf.	100

Upplýsingar með samstæðureikningi

Kennitala: 561184-0709 **Nafn:** Búseti húsnæðissamvinnufélag
Reikningsár: 2016 **Reikningstegund:** Samstæðureikningur **Dagsetning aðalfundar:** 27.4.2017 **Ársverk:** 12

Stjórnarmenn

Kennitala	Nafn
291071-6009	Finnur Sigurðsson
150965-3229	Jón Hreinsson
040360-2129	Jón Ögmundsson
180969-5949	Helga Egla Björnsdóttir
300759-4599	Jónína Lárusdóttir

Framkvæmdastjórn

Kennitala	Nafn
020271-4509	Gísli Örn Bjarnhéðinsson

Endurskoðendur/skoðunarmenn

Kennitala	Nafn
5210982449	Deloitte ehf.

Innlend dótturfélög

Kennitala	Nafn	Hlutar %
561001-3910	Leigufélag Búseta ehf.	100

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2016

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

Búseti hsf.

Ársreikningur samstæðu

2016

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2
Skýrsla stjórnar	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um sjóðstreymi	7
Skýringar	8

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Búseta hsf. fyrir árið 2016. 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 2016, efnahag þess 31. desember 2016 og breytingu á handbæru fé á árinu 2016, 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 víðeigandi 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 víðeigandi 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 vísu 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 víðeigandi 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 víðeigandi 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 efasemdum 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, 27. apríl 2017

Deloitte ehf.

Hölmgrímur Bjarnason
Hölmgrímur Bjarnason,

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

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

Samkvæmt rekstrarreikningi námu rekstrartekjur samstæðunnar kr. 1.537.567.746 á árinu 2016. Hagnaður af rekstrinum nam kr. 3.214.925.321. Samkvæmt efnahagsreikningi námu eignir samstæðunnar í árslok 2016 kr. 31.806.028.248, eigið fé í lok ársins nam kr. 9.412.446.711 og eiginfjárlutfall samstæðunnar var 30%. Í ársreikningnum eru upplýsingar um mat á helstu eignum samstæðunnar.

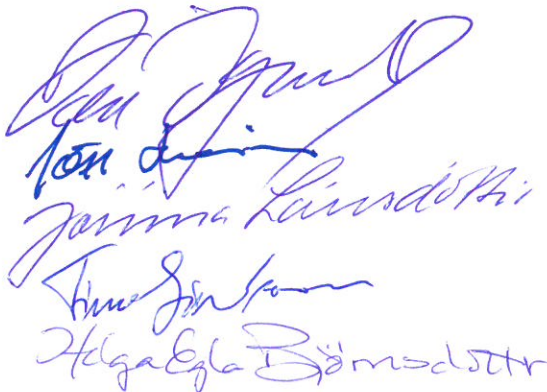
Þann 31. desember 2016 voru félagsmenn Búseta hsf. 4.305 en þeir voru 3.555 þann 31. desember 2015.

Stjórn félagsins leggur til að hagnaður ársins verði fluttur 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 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. apríl 2017

Í stjórn


Ólafur Guðmundsson
Tóni Guðmundsson
Jasína Lárusdóttir
Tina Jónsson
Hilga Egle Bönsdóttir

Framkvæmdastjóri



Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	Samstæða	
		2016	2015
Búsetutekjur og leigutekjur		1.110.556.420	1.050.722.647
Seldur búseturéttur		397.039.832	68.048.443
Aðrar tekjur		29.971.494	27.941.207
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(373.419.299)	(334.036.310)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(125.009.668)	(86.792.337)
Afskriftir	6	(15.162.616)	(9.347.886)
Rekstrarhagnaður		1.023.976.163	716.535.764
Fjármunatekjur	4	27.008.050	41.186.157
Fjármagnsgjöld	4	(736.830.129)	(708.332.030)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	6	3.728.026.864	1.516.366.458
Hagnaður fyrir skatta		4.042.180.948	1.565.756.349
Tekjuskattur	5	(827.255.627)	(349.252.970)
Hagnaður ársins		3.214.925.321	1.216.503.379

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir	Skýr.	Samstæða	
		31.12.2016	31.12.2015
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	27.056.242.322	20.477.572.757
Verk í vinnslu	6	3.934.494.227	3.326.156.990
Rekstrarfjármunir	6	165.616.352	179.628.788
		<u>31.156.352.901</u>	<u>23.983.358.535</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir		2.781.158	2.819.654
Viðskiptakröfur	7	36.790.665	20.147.230
Verðbréf		340.683.853	378.718.862
Næsta árs afborgun skuldabréfa		0	393.288
Aðrar skammtímakröfur	7	80.315.438	48.155.873
Handbært fé	7	189.104.233	347.271.358
		<u>649.675.347</u>	<u>797.506.265</u>
Eignir		<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		12.062.926.421	9.080.504.930
Ójafnað tap		(2.660.489.388)	(2.892.993.218)
Eigið fé		<u>9.412.446.711</u>	<u>6.197.521.390</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	9	14.620.682.263	11.533.904.899
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	9	3.532.859.153	3.295.140.519
Búseturéttur	10	928.195.705	981.036.347
Tryggingafé vegna leiguíbúða	11	87.044.589	85.468.833
Tekjuskattsskuldbinding	12	2.570.336.129	1.743.080.502
		<u>21.739.117.839</u>	<u>17.638.631.100</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	13	213.616.885	99.319.183
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	0	538.318.486
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	261.452.582	228.433.730
Aðrar skammtímaskuldir	13	179.394.231	78.640.911
		<u>654.463.698</u>	<u>944.712.310</u>
Skuldir		<u>22.393.581.537</u>	<u>18.583.343.410</u>
Eigið fé og skuldir		<u>31.806.028.248</u>	<u>24.780.864.800</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2016

	Samstæða	
	2016	2015
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	3.214.925.321	1.216.503.379
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir	15.162.616	9.347.886
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	0	(279.140)
Matsbreyting verðbréfa	(11.964.991)	(28.020.464)
Verðbætur langtímalána	244.665.320	239.305.873
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	6.158.977	9.464.964
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(3.728.026.864)	(1.516.366.458)
Tekjuskattur	827.255.630	349.252.970
Veltufé frá (til) rekstri	568.176.009	279.209.010
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	(7.680.906)	10.382.945
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	53.826.273	14.455.764
Handbært fé frá (til) rekstri	614.321.376	304.047.719
Fjárfestingahreyfingar		
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	(3.424.319.886)	(1.654.707.141)
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	53.990.820	(29.834.015)
Afborganir skuldabréfa	393.288	1.831.284
Keypt/seld verðbréf	50.000.000	(141.996.543)
	(3.319.935.778)	(1.824.706.415)
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborganir langtímaskulda	(2.714.531.865)	(228.164.037)
Nýjar langtímaskuldir	5.620.000.000	23.797.387
Búseturéttur, breyting	(58.751.991)	(48.798.795)
Tryggingafé, breyting	1.330.985	3.628.601
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(300.599.852)	1.917.379.237
	2.547.447.277	1.667.842.393
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	(158.167.125)	147.183.697
Handbært fé í upphafi árs	347.271.358	200.087.661
Handbært fé í lok árs	189.104.233	347.271.358
Aðrar upplýsingar		
Greidd fjármagnsgjöld	(485.610.983)	(459.561.193)

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 2016 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 fyrirtækinum 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 keyptrra eða seldra dótturfélaga á árinu er meðalinn 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 söliverði 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 2016 og til ársloka 2016 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 13,8%. 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 2016 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2016 og er það fasteignamat hækkað um hækkan vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2016 til desember 2016 eða 13,8%.

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að fráregnum uppsöfnuðum afskriftum og virðisýrnum. 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 söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Áhættufjármunir og langtímakröfur

Áhættufjármunir og langtímakröfur, sem eru tryggingasjóður Íbúðalánasjóðs, skuldabréfaeign og verðbréf, eru færð niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir eignunum og lækkun á markaðsverði en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna eigna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi liðum í efnahagsreikningi. Þegar ástæður verðlækkunar eiga ekki lengur við er áður færð niðurfærsla bakfærð. Verðbréf eru færð á gangvirði í efnahagsreikningi. Matsbreytingarnar eru færðar í rekstrarreikning meðal fjármunatekna og fjármangsgjalda.

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. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er eignfærður og afskrifaður á líftíma lánsins.

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

	Samstæða	
	2016	2015
Laun	129.259.055	106.830.194
Lífeyrissjóður	12.677.781	10.460.968
Önnur launatengd gjöld	14.058.298	11.310.148
Annar starfsmannakostnaður	7.541.175	6.341.297
Eignfærð laun	(44.811.558)	(37.266.577)
	<u>118.724.751</u>	<u>97.676.030</u>
Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrarreikningi:		
Rekstrarkostnaður íbúðarhúsnæðis	53.590.613	43.515.877
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	65.134.138	54.160.153
	<u>118.724.751</u>	<u>97.676.030</u>
Stöðugildi að meðaltali	12	10,2

Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins á árinu 2016 námu um 28,5 milljónum króna.

Skýringar

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

	Samstæða	
	2016	2015
Matsbreyting verðbréfa	11.146.615	28.313.868
Aðrar vaxtatekjur	15.861.435	12.872.289
	<u>27.008.050</u>	<u>41.186.157</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(726.633.202)	(693.191.872)
Verðbætur á búseturétt	(5.914.206)	(8.708.677)
Verðbætur á tryggingafé	(1.065.549)	(2.433.802)
Önnur vaxtagjöld	(3.217.172)	(3.997.679)
	<u>(736.830.129)</u>	<u>(708.332.030)</u>
	<u>(709.822.079)</u>	<u>(667.145.873)</u>

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 827,3 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2016 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

Samstæða	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.326.156.991	9.126.941.594	12.453.098.585	210.437.114
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(2.859.642.702)	2.859.642.702	0	0
Eignfært á árinu	3.529.955.938	18.500.000	3.548.455.938	1.150.180
Selt og aflagt á árinu	(61.976.000)	(27.500.000)	(89.476.000)	0
Staða í árslok	<u>3.934.494.227</u>	<u>11.977.584.296</u>	<u>15.912.078.523</u>	<u>211.587.294</u>
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	11.350.631.162	11.350.631.162	0
Matsbreyting ársins	0	3.728.026.864	3.728.026.864	0
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>15.078.658.026</u>	<u>15.078.658.026</u>	<u>0</u>
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	30.808.326
Afskrift ársins	0	0	0	15.162.616
Selt og aflagt á árinu	0	0	0	0
Staða í árslok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45.970.942</u>
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.326.156.991	20.477.572.756	23.803.729.747	179.628.788
Bókfært verð í árslok	<u>3.934.494.227</u>	<u>27.056.242.322</u>	<u>30.990.736.549</u>	<u>165.616.352</u>
Afskriftarhlutföll				3-20%

Íbúðarhúsnæði 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 2016 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	22.567.437.000
Síðumúli 10	122.530.000

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært veð veðsettra eigna 30.991 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 18.415 milljónum króna.

7. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Innlendar viðskiptakröfur	40.087.930	24.047.230
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(3.297.265)	(3.900.000)
	<u>36.790.665</u>	<u>20.147.230</u>

Aðrar skammtímakröfur

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Virðisaukaskattur	39.375.036	45.781.247
Fjármagnstekjuskattur	6.221.007	2.374.626
Skuldabréfaeign	384.395	0
Krafa vegna sölu íbúða	34.335.000	0
	<u>80.315.438</u>	<u>48.155.873</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Bankainnstæður í íslenskum krónum	189.100.233	347.234.475
Sjóður	4.000	36.883
	<u>189.104.233</u>	<u>347.271.358</u>

8. Eigið fé

Samstæða	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Ójafnað tap	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1. 2015	8.120.900	1.888.778	7.867.411.764	(2.896.403.431)	4.981.018.011
Millifært			(303.273.292)	303.273.292	0
Hagnaður ársins			1.516.366.458	(299.863.079)	1.216.503.379
Eigið fé 1.1.2016	8.120.900	1.888.778	9.080.504.930	(2.892.993.218)	6.197.521.390
Millifært			(745.605.373)	745.605.373	0
Hagnaður ársins			3.728.026.864	(513.101.543)	3.214.925.321
Eigið fé 31.12.2016	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>12.062.926.421</u>	<u>(2.660.489.388)</u>	<u>9.412.446.711</u>

Skýringar

9. Langtímaskuldir

Samstæða	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.130.341.410	3.187.789.684
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.666.445	7.869.664
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.164.043	71.477.863
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	3.108.193.542	0
Jafngreiðslulán með 3,85% vöxtum	0	0	2.477.804.380	0
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	0	453.630.904
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.163.148.706	4.152.835.631
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	368.450.657	363.878.347
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.912.406	5.116.000
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.430.216.588	3.395.052.252
Jafngreiðslulán með 5,15% vöxtum	0	0	73.115.010	77.734.628
Jafngreiðslulán með 8,75% óvtr. vöxtum	0	0	46.121.658	46.953.656
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	2.311.670.533	0	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	350.236.572	666.920.889	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	870.952.048	1.906.318.056	0	0
Framkvæmdalán með 7,70% óvtr. vöxtum	0	721.901.574	0	0
	<u>3.532.859.153</u>	<u>3.295.140.519</u>	<u>14.882.134.845</u>	<u>11.762.338.629</u>
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(261.452.582)	(228.433.730)
Langtímaskuldir í árslok	<u>3.532.859.153</u>	<u>3.295.140.519</u>	<u>14.620.682.263</u>	<u>11.533.904.899</u>

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	261.452.582	261.452.582
Afborganir 2018	3.532.859.153	262.006.838	3.794.865.991
Afborganir 2019	0	263.102.407	263.102.407
Afborganir 2020	0	264.240.907	264.240.907
Afborganir 2021	0	265.424.021	265.424.021
Afborganir síðar	0	13.565.908.091	13.565.908.091
	<u>3.532.859.153</u>	<u>14.882.134.845</u>	<u>18.414.993.998</u>

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 tekjufærdir 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 87 milljónum króna í árslok 2016.

12. Tekjuskattsinnæign/(-skuldbinding)

Samstæða	Innæign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2015	(1.393.827.532)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2015	(349.252.970)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2016	0
Staða 1.1.2016	(1.743.080.502)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(827.255.627)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 31.12.2016	(2.570.336.129)

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

Samstæða	31.12.2016	31.12.2015
Varanlegir rekstrarfjármunir	(3.276.365.089)	(2.517.170.538)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	706.028.960	774.090.036
	(2.570.336.129)	(1.743.080.502)

Yfirfæranlegt skattalegt tap nýtist til frádráttar skattalegum hagnaði sem hér segir:

	Samstæða 31.12.2016
Frá hagnaði ársins 2017	293.949.603
Frá hagnaði ársins 2018	1.172.364.142
Frá hagnaði ársins 2019	703.454.503
Frá hagnaði ársins 2020	180.239.879
Frá hagnaði ársins 2021	427.942.392
Frá hagnaði ársins 2022	360.950.481
Frá hagnaði ársins 2023	328.356.075
Frá hagnaði ársins 2024	2.176.213
Frá hagnaði ársins 2025	46.939.929
Frá hagnaði ársins 2026	13.771.581
	3.530.144.798

Skýringar

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Innlendar viðskiptaskuldir	213.616.885	99.319.183
	<u>213.616.885</u>	<u>99.319.183</u>

Aðrar skammtímaskuldir

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Virðisaukaskattur	31.937	45.182
Fyrirframinnheimtar tekjur	86.066.940	27.034.294
Ógreidd laun og launatengd gjöld	17.216.119	15.126.093
Ógreiddir áfallnir vextir	41.098.390	36.385.339
Ógreiddur lántökukostnaður	34.490.834	0
Aðrar skuldir	490.011	50.003
	<u>179.394.231</u>	<u>78.640.911</u>

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	Samstæða	
	31.12.2016	31.12.2015
Skuldir við lánastofnanir	261.452.582	228.433.730
	<u>261.452.582</u>	<u>228.433.730</u>

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2016 var félagið með um 3.532 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Þessi lán eru með gjalddaga 2018 og því eru þau færð meðal langtímaskulda í árslok 2016. Í árslok 2015 var félagið með um 3.833 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Af þessum 3.833 milljónum voru 538 milljónir á gjalddaga á árinu 2016 og voru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 3.295 milljónir voru með gjalddaga síðar og því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2015.

15. Tengdir aðilar

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir 11,3 milljónir króna á árinu 2016. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

16. Ábyrgðir og önnur mál

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smiðjunoit. Framkvæmdir eru í fullum gangi og er um 120 íbúðir seldar af 204 íbúðaeiningum. Um þriðjungur eigna var afhentur til búseturéttareiganda árið 2016. Annar þriðjungur verður afhendur sumarið 2017 og 80 einingar um mitt ár 2018. Framkvæmdir ganga vel. Eftirfarandi lóðir hefur Búseti fengið úthlutað frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Hluti af samkomulagi við borgina er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar.

- Skógarvegur 16. Byggja má 20 íbúðir sem allar hafa stæði í bílakjallara. Lóðin er að fullu greidd á árinu 2016, reiknað er með að framkvæmdir hefjist á haustdögum og eru teikningar lang komnar.

- Keilugrandi 1. Deiliskipulag gerir ráð fyrir um 78 íbúðareiningum, þar af um 6-7 einingar í sérstöku búsetuúrræði. Niðurrif eldri bygginga er hafið.

- Árskógar 5-7. Deiliskipulag í vinnslu sem gerir ráð fyrir um 72 íbúðareiningum, þar af hluti með stæði í bílakjallara.

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

Tryggingasjóður er í vörslu Íbúðalánasjóðs og er verðtryggður og ber vexti. Í sjóðinn var lagt 1% af endanlegum samþykktum byggingarkostnaði hverrar íbúðar í samræmi við lög nr. 97 frá árinu 1993 og á árinu 1998 var greiðslum í sjóðinn hætt í kjölfar breytinga laganna. Sjóðnum er ætlað að bæta hugsanlega byggingargalla íbúða í 15 ár frá byggingu húsa. Íbúðalánasjóður hefur ekki svarað erindum félagsins um stöðu tryggingasjóðsins þrátt fyrir margar ítrekanir þar um á undanfórnum árum. Í ljósi stöðu Íbúðalánasjóðs og að ekki liggja fyrir upplýsingar um hlutdeild Búseta í sjóðnum var inneignin vegna varúðarsjónarmiða færð niður í krónur 0 í ársreikningi félagsins árið 2013. Eftir sem áður mun félagið halda áfram að reyna að fá upplýsingar um hlutdeild félagsins í sjóðnum og freista þess að fá það greitt.

10 Samþykktir Búseta

Samþykktir

Búseta húsnæðissamvinnufélags, Reykjavík

I. Kafli

Almenn ákvæði

1. gr.

Heiti félagsins, heimili og varnarþing

Félagið heitir Búseti húsnæðissamvinnufélag, Reykjavík, skammstafað Búseti hsf., Reykjavík. Heimili og varnarþing félagsins er í Reykjavík.

2. gr.

Orðskýringar

Með orðinu Búseti í samþykktum þessum er átt við Búseta húsnæðissamvinnufélag, Reykjavík. Þar sem fjallað er um félagið í samþykktum þessum er átt við Búseta. Merking orða í samþykktum þessum er sem hér greinir:

Búsetuíbúð er íbúð í eigu Búseta.

Búseturéttur er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í Búseta af búsetuíbúð.

Búseturéttarhafi er félagsmaður í Búseta sem keypt hefur búseturétt.

Búseturéttargjald er það gjald sem félagsmaður greiðir til þess að kaupa búseturétt.

Búsetusamningur er samningur milli búseturéttarhafa og Búseta um búseturétt.

Búsetugjald er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til Búseta vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármögnunarkostnaðar.

Búsetufélag (húsfélag) er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu Búseta.

Félagsmaður er hver sá sem gengur í Búseta með greiðslu inntökugjalds og síðan félagsgjalds.

Félagsgjald er árlegt gjald sem félagsmaður greiðir til félagsins og viðheldur félagsrétti hans.

3. gr.

Tilgangur og starfssvæði Búseta

Tilgangur Búseta er að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi þeirra haldist.

Starfssvæði Búseta er höfuðborgarsvæðið og nágrennasveitarfélög.

Samþykktir þessar gilda eingöngu um íbúðir í eigu Búseta sem félagsmönnum er veittur búseturéttur í. Sérstakar samþykktir gilda um leiguíbúðir sem dótturfélag Búseta á, rekur og leigir, undir heitinu Leigufélag Búseta ehf. Búseta er þó heimilt vegna sérstakra aðstæðna að leigja út búsetuíbúðir til félagsmanna, og eftir atvikum annarra, til að tryggja hagsmuni félagsins t.d. ef enginn kaupandi er að búseturétti og bjóða forgang að kaupum síðar meir. Skal stjórn félagsins setja nánari reglur um útleigu slíkra íbúða og forgang að kaupum. Um réttindi og skyldur fer eftir reglum félagsins og ákvæðum húsaleigulaga.

4. gr.

Markmið og starfsemi Búseta

Markmið Búseta er að byggja, kaupa og eiga íbúðarhúsnæði sem félagsmönnum er látið í té með búseturétti við gerð búsetusamnings og greiðslu búseturéttargjalds sem tryggir þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn greiðslu búsetugjalds og hafa yfirumsjón með rekstri þess húsnæðis. Búsetusamningar eru ótímabundnir og verður ekki rift af Búseta nema félagsmaður brjóti gegn samningi, samþykktum þessum eða ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

Búseta er einnig heimilt:

Að byggja, kaupa, eiga, leigja og reka húsnæði fyrir starfsemi félagsins eða sem tengist starfsemi þess svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

Að stofna félag eða eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð eins og samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélög og hlutafélögum, þ.m.t. einkahlutafélögum, enda standi slík félög að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir starfsemi Búseta.

Að stuðla að sparnaði félagsmanna í tengslum við félagsaðildina með því að taka til ávöxtunar sparifé þeirra sem þeir hyggjast nota til að kaupa búseturétt.

Að skapa búseturéttshöfum tækifæri til hlutfallslegrar eignaukningar á búseturétti.

Að útvega fjármögnun til byggingarframkvæmda, kaupa á húsnæði og þess rekstrar sem félagið annast.

5. gr.

Fjárhagsgrundvöllur félagsins

Félagið er ekki rekið í hagnaðarskyni. Ekki er heimilt að greiða einstökum félagsmönnum hagnað eða arð út úr félaginu og skal rekstrarafgangi af starfsemi félagsins varið til undirbúnings nýrra framkvæmda, frekari þróunar, endurbóta og hagkvæmari kjara öllum félagsmönnum til hagsbóta.

Búseta skal aflað fjár sem hér segir:

1. Með inntökugjöldum félagsmanna sem leggjast í stofnsjóð félagsins.
2. Með árlegu félagsgjaldi í rekstrarsjóð félagsins. Kostnaður við að kaupa og byggja húsnæði, þar með talinn kostnaður af auknum rekstri meðan á undirbúningi kaups og byggingarframkvæmda og uppgjöri vegna þeirra stendur, telst ekki rekstrarkostnaður í þessu sambandi.
3. Með gjöldum, fyrir veitta þjónustu við félagsmenn og aðra, sem renna í rekstrarsjóð félagsins svo sem þóknun við kaup og sölu á búseturétti.
4. Með lánum sem tekin eru hjá fjármálafyrirtækjum, lánastofnunum eða á almennum markaði, með útgáfu skuldabréfa og/eða með styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.
5. Með framlagi í varasjóð. Stjórn leggur fyrir aðalfund tillögu að framlagi til varasjóðs, þó ekki lægra en 0,5% af mánaðarlegu búsetugjaldi. Varasjóð er heimilt að nýta til að mæta óvæntum kostnaði og jafna tap. Komi til jöfnunar taps skal bera það undir félagsfund.
6. Með sölu á eignum félagsins.
7. Með innheimtu búsetugjalda.

6. gr.

Kvaðir og lánveitingar

Sé Búseta veitt lán á grundvelli laga um húsnæðismál og reglugerða settum samkvæmt þeim skal félagið sem og viðkomandi búseturéttarhafa uppfylla þau skilyrði sem þar eru sett fram svo sem vegna tekju- og eignamarka. Er Búseta óheimilt að selja íbúðir sínar meðan á þeim hvíla lán Íbúðalánasjóðs eða lán sem sjóðurinn hefur yfirtekið samkvæmt eldri lögum nema að fengnu samþykki Íbúðalánasjóðs.

Skal búsetusamningi vera þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð.

Búseta er heimilt að lána búsetaréttarhafa við kaup á búseturétti hluta af búsetaréttargjaldinu eða ganga í sjálfskuldarábyrgð fyrir slíku láni sem búsetaréttarhafinn tekur hjá banka eða fjármálastofnun. Ef vanskil verða á afborgunum búsetaréttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á búsetugjaldi og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búsetaréttarhafa.

Ef Búseti samþykkir að fara í endurbætur á íbúð sem nemur hærri fjárhæð en til er í viðhaldssjóði viðkomandi íbúðar skal kostnaðurinn við endurbæturnar bætast við og vera hluti af búsetugjaldi viðkomandi íbúðar.

Búseta er heimilt vegna sérstakra aðstæðna búsetaréttarhafa að skuldajafna hluta af búsetaréttargjaldi viðkomandi búsetaréttarhafa á móti mánarlegu búsetugjaldi. Skal stjórn félagsins setja nánari reglur um það svo sem tímamörk og fjárhæðir.

II. Kafi

Félagsaðild og brottfall aðildar

7. gr.

Félagsaðild

Félagið er öllum opið. Til að gerast félagsmaður þarf viðkomandi að skrá sig í félagið og greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald. Þátttaka í félaginu er bundin við einstakling eða samtök fyrir þeirra hönd. Einstaklingar undir 18 ára aldri borga hálf félagsgjald, einnig árið sem þeir verða 18 ára. Stjórn félagsins er heimilt að veita félagi eða lögaðila félagsaðild og ákveður reglur þar að lútandi.

Allir félagsmenn fá úthlutað sérstöku félagsnúmeri í þeirri röð sem þeir ganga í félagið. Stjórn félagsins er heimilt að endurúthluta félagsmönnum nýjum félagsnúmerum en þó með þeim hætti að röðin breytist ekki.

Félagsréttur og númer eru ekki framseljanleg en við andlát félagsmanns færast þau yfir til eftirlifandi maka eða sambúðarmaka í sambúð sem skráð er í þjóðskrá, enda hafi viðkomandi aðilar átt barn saman, eigi von á barni saman eða sambúðin hafi verið skráð í a.m.k. tvö ár, óski hann eftir því innan 12 mánaða frá andláti félagsmanns, nema stjórn félagsins færi fram gildar ástæður er mæla gegn því. Félagsmönnum er skylt að fara eftir samþykktum félagsins og öðrum reglum sem félagið eða stjórn þess setur innan marka samþykktanna og að lögum. Atkvæðisrétt á fundum félagsins öðlast félagsmenn við sjálfræðisaldur.

8. gr.

Úrsögn eða brottvikning úr félaginu

Félagsmenn geta sagt sig úr félaginu og skulu þeir gera það með sannarlegum hætti. Hafi félagsmaður ekki greitt árgjald tvö ár í röð skal hann strikaður af félagsskrá í lok síðara ársins sem hann greiðir ekki félagsgjaldið.

Úr félaginu má vísa hverjum þeim sem viðhefur sviksamlegt athæfi gagnvart félaginu eða veldur félaginu tjóni, gerist brotlegur við lög um húsnæðissamvinnufélög, samþykktir eða reglur félagsins. Sé viðkomandi búsetturéttarhafi skal félagið rifta búsetusamningi við hann.

Ef félagið riftir búsetusamningi við búseturéttarhafa getur það haft í för með sér brottvikningu úr félaginu.

Skal stjórn Búseta taka ákvörðun um riftun á búsetusamningi og brottvikningu úr félaginu á grundvelli samþykktá þessara og laga um húsnæðissamvinnufélög og ákveða hvort einstaklingi sem vikið hefur verið úr félaginu skuli vera veitt innganga í félagið að nýju.

III. KAFLI

Réttindi og skyldur félagsmanna

9. gr.

Kaup búseturéttar

Þeir félagsmenn einir geta keypt búseturétt sem eru fjárráða og uppfylla þau skilyrði sem sett eru samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög og samþykktum þessum.

Ef um er að ræða kaup á búseturétti í sérstökum og sérhönnuðum íbúðum, sem byggðar eru, t.d. fyrir aldraða og fatlaða, skal félagsmaður uppfylla skilyrði sem félagið kann að setja, s.s. um aldur og örorkustig.

Hver einstaklingur getur einungis átt einn búseturétt nema með sérstakri tímabundinni undanþágu frá stjórn. Undanskilið er þegar búseturéttarhafi er að selja eldri búseturétt og kaupa búseturétt í annarri búsetuíbúð. Eigandi búseturéttar er að jafnaði einn nema um hjón sé að ræða eða einstaklinga sem hafa átt sameiginlegt heimilishald í a.m.k. tvö ár.

10. gr.

Kaup- og endursöluverð búseturéttar

Stjórn Búseta ákveður verð búseturéttar við kaup og sölu, greiðsluskilmála og fyrirkomulag á sölu búseturéttar samkvæmt verklagsreglum sem hún setur sér.

Búseturéttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tilliti til áhættustýringar Búseta.

Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins auk vísitölbreytingar neysluverðs frá þeim degi er búseturéttshafi keypti búseturéttinn þar til hann er boðinn til sölu. Einnig er heimilt að bæta við verðið kostnaði vegna endurbóta hans á íbúð að frádregnum kostnaði vegna lagfæringa á íbúð enda liggi fyrir því samþykki stjórnar.

Búseta er heimilt að hækka búseturéttargjald og greiðslugrunn í tengslum við endurbætur Búseta á íbúð og/eða endurfjármögnun lána.

Ef fleiri en einn félagsmaður býður hæsta verðið, upp að hámarks búseturéttargjaldi, ræður félagsröð innan félagsins og gengur sá fyrir sem lægsta félagsnúmerið hefur. Seljandi búseturéttar, þ.e. búseturéttarhafi, getur hafnað tilboði í búseturétt. Höfnun skal vera skrifleg og jafngildir afturköllun á uppsögn búsetusamningsins ef um er að ræða búsetusamning með lágmarksverði, skv. búsetusamningi. Ítarlegri úthlutunarreglur eru settar af stjórn.

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. Ákvæði þetta skal útfært nánar í starfsreglum stjórnar.

Allir búsetusamningar sem gerðir eru fyrir 1. október 2000 eru með verð búseturéttar bundið við neyslu- eða lánskaravísitölu.

Búsetusamningar sem gerðir eru eftir 1. júlí 2013 hafa ekki lágmarksverð. Á félaginu hvílir ekki kaupskylda á búseturétti sem félagið hefur ráðstafað til félagsmanns.

11. gr.

Úttekt á búsetuíbúð

Við upphaf og lok búsetusamnings skal fara fram úttekt á búsetuíbúð af hálfu félagsins. Á sérstaka úttektaryfirlýsingu sem Búseti leggur til, sem er hluti af búsetusamningi, skal skrá sem ítarlegasta lýsingu á búsetuíbúð og ástandi hennar og getur búseturéttarhafi þá strax komið að aðfinnslum sínum og óskað úrbóta.

Úttektaryfirlýsing skal gerð í viðurvist samningsaðila. Úttektaryfirlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil húsnæðisins.

Skal stjórn Búseta setja nánari reglur um úttekt á búsetuíbúðum og hvernig skilum skuli háttáð.

12. gr.

Breytingar á búsetuíbúð og aðgangur Búseta að íbúð

Búseturéttarhafa er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á húsnæðinu eða búnaði þess nema að fengnu samþykki Búseta og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara við lok búsetusamnings. Að öðrum kosti eignast Búseti endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok búsetusamnings nema félagið kjósi á þeim tíma eða áður að krefjast þess að búseturéttarhafi komi húsnæðinu í upphaflegt horf.

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

13. gr.

Viðhald á húsnæði Búseta

Búseturéttarhafa er skylt að fara vel með húsnæðið og í samræmi við umsamin afnot þess. Skal kostnaður við viðhald og endurbætur á búsetuíbúð skiptast á milli búseturéttarhafa og viðhaldssjóðs Búseta eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög. Heimilt er að víkja frá þeirri skiptingu í búsetusamningi. Við ákvörðun á greiðslum í viðhaldssjóð er heimilt að taka tillit til aldurs, ástands og húsgerðar. Gjald í viðhaldssjóð skal vera að lágmarki 0,75% af brunabótamati íbúðar.

Skal hússjóður viðkomandi búsetufélags greiða þann kostnað sem kveðið er á um í lögum um húsnæðissamvinnufélög að búsetufélög greiði.

Skal viðhaldssjóður Búseta greiða allan þann kostnað við viðhald og endurbætur á húsnæði í eigu félagsins sem ekki er greiddur af búseturéttarhafa eða úr hússjóði viðkomandi búsetufélags samkvæmt nánari reglum sem stjórn félagsins setur.

Verði húsnæðið eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum búseturéttarhafa, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það skal búseturéttarhafi gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má. Ef búseturéttarhafi vanrækir þessar skyldur sínar er Búseta heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað búseturéttarhafa. Áður skal þó Búseti veita búseturéttarhafa frest í einn mánuð til þess að ljúka viðgerðinni.

14. gr.

Viðhaldsráð

Viðhaldsráð Búseta skipar stjórn félagsins, framkvæmdastjóri þess og sá starfsmaður félagsins sem hefur yfirumsjón með viðhaldi eignanna og úttekt þeirra. Markmið viðhaldsráðs er að gæta þess að viðhaldi og/eða endurbótum á eignum félagsins sé sinnt og taka ákvörðun um viðhald og/eða endurbætur á húsnæði í eigu félagsins. Formenn búsetufélaganna skulu vera tengiliðir búsetufélaganna við viðhaldsráð Búseta. Ef ekki er starfrækt búsetufélag í viðkomandi húsi skulu búseturéttarhafar tilnefna einn í húsinu sem tengilið þess við viðhaldsráðið.

Búsetufélög skulu í ákvörðunum sínum um tekjugrunn hússjóðs taka tillit til áætlana um rekstrarkostnað og viðhaldspörf sameignar, lóðar og bílaplans. Viðhaldsráð Búseta er heimilt að endurmeta gjaldið og áætlanir til að tryggja getu búsetufélagsins til nauðsynlegs viðhalds og endurbóta.

15. gr.

Búsetufélög

Innan þeirra húsa þar sem Búseti á allar íbúðirnar skal starfrækt búsetufélag (húsfélag) og eru félagsmenn í því búseturéttarhafar viðkomandi húss. Skylduaðild er að búsetufélaginu.

Búsetufélögin starfa sem sérstök deild innan Búseta og bera ábyrgð á þeim verkefnum sem þeim er ætlað að sinna samkvæmt samþykktum þessum og lögum um húsnæðissamvinnufélög. Skal formaður búsetufélags vera tengiliður við Búseta.

Hlutverk búsetufélags viðkomandi húss er að hafa umsjón með að hagnýting þess sé ávallt með eðlilegum hætti svo verðgildi þess haldist auk þess að sinna þeim verkefnum og viðhaldi sem þeim ber lögum samkvæmt. Skal búsetufélag í húsi þar sem eingöngu eru íbúðir í eigu Búseta setja sér húsreglur. Skal stjórn Búseta setja reglur um hvernig gæludýrahaldi sé háttað í húsnæði félagsins.

Stjórn búsetufélags skal kosin á aðalfundi búsetufélags og fer stjórnin með málefni félagsins milli aðalfunda sem haldnir skulu árlega fyrir lok marsmánaðar. Séu íbúðir 5 eða færri þarf ekki að mynda sérstakt búsetufélag nema meirihluti búseturéttarhafa óski þess.

Aðalfundur búsetufélags skal ákveða gjald í hússjóð búsetufélags sem innheimt er með búsetugjaldi og búsetufélag ráðstafar í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög og reglur félagsins. Hússjóður skal skiptast í rekstrarsjóð annars vegar og framkvæmdasjóð hins vegar. Búsetufélögin skulu ekki vera rekin með tapi. Stjórn Búseta getur ákveðið leiðbeinandi lágmarksgjald í hússjóð búsetufélags. Þá getur stjórn Búseta tekið ákvörðun um að gripið verði til ráðstafana ef búsetufélagið sinnir ekki hlutverki sínu.

Skal starfsemi búsetufélaga fara eftir lögum um fjöleignarhús eftir því sem við á innan þeirra marka sem eignarhald Búseta setur þeim. Er búsetufélögum og einstökum búseturéttarhöfum því óheimilt að samþykkja og gera breytingar á eigninni nema með samþykki Búseta.

Skulu búsetufélögin afhenda Búseta ársreikninga viðkomandi búsetufélags fyrir 15. apríl ár hvert, auk bóhaldsgagna og reikningsyfirlita.

16. gr.

Framsal eða framleiga búseturéttar

Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja búseturétt sinn eða framleigja íbúðina án skriflegs samþykkis stjórnar félagsins. Skal stjórn Búseta setja nánari reglur um framsal búseturéttar og framleigu íbúða.

Óski búseturéttarhafi eftir því að framleigja íbúðina skal hann beina skriflegri fyrirspurn þar að lútandi til Búseta. Ef Búseti veitir slíkt samþykki skal leigusamningur áritaður af félaginu.

Leigusamningur sem gerður er án samþykkis Búseta er ógildur og getur félagið rift búsetusamningi við viðkomandi búseturéttarhafa, vikið honum úr félaginu og krafist útburðar leigjanda og/eða búseturéttarhafa.

Félagið getur heimilað að réttur til afnota af íbúð færist yfir til maka eða lögerfingja við andlát félagsmanns, hjónaskilnað, kaupmála milli hjóna eða setu í óskiptu búi. Sá sem þannig eignast búseturétt skal um leið skrá sig í félagið í stað fyrri búseturéttarhafa enda notfæri hann sér réttinn og búi í íbúð hjá félaginu. Ef félagsmaður lætur maka eftir búseturétt við sambúðarslit, sem er ekki félagsmaður, missir hann númerið sitt en getur síðan gengið í félagið að nýju.

Ef erfingi hyggst nýta sér búseturéttinn þá skal endurákvarða mánaðarlegt búsetugjald og fær erfingi nýtt félagsnúmer eins og nýr félagsmaður nema viðkomandi sé þegar félagsmaður. Erfingi skal

tilkynna Búseta skriflega ef hann hyggst nýta sér erfðarétt sinn til búsetu innan 21 dags frá því að skiptum dánarbús er lokið en eigi síðar en 12 mánuðum frá andláti búseturéttshafa, að öðrum kosti skal erfingi selja búseturéttinn.

Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

17. gr.

Sala og uppsögn búseturéttar

Búsetusamningur er óuppsegjalegur af hálfu félagsins. Óski búseturéttshafi eftir að selja búseturétt sinn þá skal hann tilkynna Búseta sannarlega um að búseturétturinn sé til sölu og skal þá félagið annast um sölu á búseturéttinum. Ef búseturéttshafi unir ekki tilboðum í búseturéttinn er honum heimilt að leigja íbúðina tímabundið samkvæmt reglum Búseta um framleigu.

Um eldri samninga með lágmarksverði samkvæmt búsetusamningi gildir að uppsagnarfrestur búseturéttarhafa er sex mánuðir. Skal uppsögn vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Telst uppsagnarfrestur hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send.

Búseti hefur forkaupsrétt á búseturétti og er heimilt að gera búseturéttshafa tilboð í réttinn.

18. gr.

Riftun

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er félaginu heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur skal félagið senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Greiði búseturéttarhafi ekki búsetugjaldið innan 14 sólarhringa frá dagsetningu greiðsluáskorunar getur félagið rift búsetusamningi og ber búseturéttarhafanum að rýma húsnæðið þegar í stað, að öðrum kosti verður höfðað útburðarmál á hendur honum.

Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi íbúðar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss t.d. á umgengisskyldum og húsreglum, getur búsetufélag viðkomandi húss lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu og krafist þess að félagið rifti búsetusamningi við búseturéttarhafann. Áður en búsetufélagið grípur til þessara aðgerða verður stjórn búsetufélagsins að skora a.m.k. einu sinni skriflega og með sannanlegum hætti á hinn brotlega að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingunum. Ef hann lætur ekki segjast getur búsetufélagið með ákvörðun 2/3 hluta búseturéttarhafa í viðkomandi húsi tekið ákvörðun um að skora á félagið að rifta búsetusamningi við viðkomandi. Ef brot eða ónæði bitnar aðallega eða eingöngu á einstökum eða fáum íbúum viðkomandi húss og búsetufélagið vill ekki beita sér í málinu getur viðkomandi snúið sér til félagsins vegna málsins. Getur Búseti þrátt fyrir fyrirmæli þessarar greinar ávallt rift samningi við búseturéttarhafa ef skilyrði riftunar er fyrir hendi án framangreindra afskipta búsetufélags og einstakra búseturéttarhafa.

Brjótí búseturéttarhafi á annan hátt skyldur sínar, svo sem með því að nýta húsnæðið á annan hátt, framselja eða framleiga búseturéttinn án samþykkis stjórnar félagsins eða brýtur gegn ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög, sbr. einkum 2.-7. tl. 1. mgr. 22. gr. laganna, eða gegn samþykktum og reglum félagsins getur félagið rift búsetusamningnum. Skal við riftun á búsetusamningi fara eftir ákvæðum laga um húsnæðissamvinnufélög.

19. gr.

Lok búseturéttar

Búseturéttargjaldið stendur sem trygging fyrir réttum efndum á búsetusamningi, þ.e. fyrir búsetugjaldi og skaðabótum vegna tjóns á húsnæðinu sem búseturéttarhafi ber ábyrgð á. Við lok búsetusamnings skal búseturéttarhafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Ber búseturéttarhafi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun á húsnæðinu eða spjöllum á því að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar að atvikum sem voru búseturéttarhafa sannanlega óviðkomandi.

Félaginu er heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu á vangoldnu búsetugjaldi og/eða viðhaldi húsnæðisins við skil húsnæðis. Jafnframt er félaginu heimilt að ráðstafa búseturéttargjaldinu til greiðslu alls þess kostnaðar sem hlýst af því að rýma íbúðina.

IV. Kafli
Fundir og félagsstjórn
20. gr.

Aðalfundur

Aðalfundur Búseta skal haldinn ár hvert fyrir lok maí mánaðar.

Á aðalfundi skulu fyrir tekin eftirtalin mál:

1. Skýrsla stjórnar og umræður um hana.
2. Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá.
3. Ákvörðun um fjárhæð inntökugjalds og árlegs félagsgjalds.
4. Ákvörðun um stjórnarlaun.
5. Ákvörðun um framlag til varasjóðs.
6. Tillögur að breytingum á samþykktum félagsins.
7. Kosning formanns.
8. Kosning tveggja meðstjórnenda til tveggja ára.
9. Kosning eins varamanns til tveggja ára.
10. Kosning löggilts endurskoðanda til eins árs
11. Mál sem tiltekin eru í fundarboði.
12. Önnur mál.

21. gr.

Almennir félagsfundir

Almenna félagsfundi skal halda ef stjórn félagsins telur ástæðu til milli aðalfunda. Einnig geta félagsmenn óskað eftir slíkum fundi og skulu þær óskir sendar skriflega til stjórnar félagsins og undirritaðar af minnst 20 félagsmönnum. Er stjórn félagsins skylt að verða við slíkri ósk og skal hún senda út fundarboð innan 14 daga frá því að ósk um fund barst stjórninni.

22. gr.

Fundarboðun og fundarsókn

Rétt til fundarsetu á aðalfundum félagsins og almennum félagsfundum eru skuldlausir félagsmenn.

Stjórn félagsins skal boða til aðalfunda og almennra félagsfunda. Til aðalfunda skal boða með minnst 14 daga og mest 21 dags fyrirvara í fréttabréfi/dagblaði eða á annan fullnægjandi hátt. Í fundarboði skal tilgreina dagskrá fundarins. Til félagsfunda skal boða með minnst 7 daga fyrirvara og mest 14 fyrirvara með sama hætti.

Við atkvæðagreiðslur ræður einfaldur meirihluti fundarmanna nema annað sé tekið fram í samþykktum þessum. Fundur telst löglegur ef löglega er til hans boðað.

23. gr.

Stjórn Búseta

Stjórn félagsins skal kosin á aðalfundi. Stjórnina skipa formaður sem kosinn er til eins árs í senn og fjórir meðstjórnendur sem kosnir eru til tveggja ára í senn, þ.e. á þann hátt að kosnir eru tveir meðstjórnendur hverju sinni á aðalfundi. Stjórnin skiptir með sér verkum að öðru leyti á fyrsta stjórnarfundi sem haldinn er eftir aðalfund félagsins. Varamenn skulu kosnir með sama hætti, einn á ári til tveggja ára í senn. Verði varamenn sjálfkjörnir ræður hlutkesti röð þeirra.

Kjörgengir til stjórnar eru fullgildir félagsmenn sem eru lögráða, eru ekki á vanskilaskrá og hafi ekki hlotið refsingu sem útlokar þá frá störfum að stjórnun félaga og fyrirtækja. Framboðum til aðalstjórnar skal skilað skriflega til stjórnar félagsins a.m.k. 10 dögum fyrir aðalfund. Tilkynna skal framboð til formanns sérstaklega.

Hlutverk stjórnar Búseta er að hafa yfirumsjón með rekstri og fjármálum félagsins og taka ákvörðun um kaup og/eða byggingu húsnæðis og fjármögnun þess, sem og sölu á eignum í eigu félagsins. Skal stjórnin ásamt framkvæmdastjóra félagsins móta stefnu félagsins og gæta hagsmuna félagsmanna í hvívetna. Stjórn félagsins fer með málefni þess milli aðalfunda í samræmi við samþykktir þessar.

Skal stjórn Búseta setja sér starfsreglur um þau atriði sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem falla undir verksvið stjórnarinnar og skulu reglurnar vera aðgengilegar félagsmönnum svo sem á

heimasiðu félagsins. Reglur sem hafa veruleg áhrif á skyldur og réttindi félagsmanna skal bera undir samþykki félagsfundar.

Félagsmaður sem telur rétti sínum hallað getur lagt málið fyrir stjórn Búseta.

Rétt til að rita firma félagsins og skuldbinda það hafa þrír stjórnarmenn hið minnsta, formaður ásamt tveimur meðstjórnendum. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra félagsins og veitir honum prókúruumboð. Framkvæmdastjóri ræður annað starfsfólk félagsins og annast daglegan rekstur félagsins í samráði við stjórnina og í umboði hennar. Stjórnin getur veitt öðrum einstaklingum prókúruumboð fyrir hönd félagsins. Stjórnin getur skipað nefndir eða ráðið aðila til að vinna að sérstökum verkefnum fyrir félagið.

Stjórn og starfsmenn skulu ár hvert gera skriflega grein fyrir fjárhagslegum tengslum og/eða hagsmunum sem kunna að hafa áhrif á störf þeirra í þágu félagsins þannig að traust megi ríkja um þau.

24. gr.

Stjórnarfundir

Stjórnarfundir skal halda að jafnaði einu sinni í mánuði. Formaður boðar til stjórnarfunda, en meirihluti stjórnar getur krafist stjórnarfundar ef þurfa þykir. Til stjórnarfunda skal boða með a.m.k. viku fyrirvara.

Ákvarðanir stjórnarfundar eru því aðeins lögmætar að meirihluti stjórnar sé á fundi eða varamenn í þeirra stað í þeirri röð sem þeir eru kosnir. Heimilt er öðrum varamönnum að sitja stjórnarfundum, en án atkvæðisréttar, ef þeir hafa ekki verið kallaðir í stað aðalmanna.

Á stjórnarfundum er málum ráðið til lykta með einföldum meirihluta atkvæða. Falli atkvæði jafnt ræður atkvæði formanns úrslitum.

Stjórnin skal halda fundargerðarbók um meginatriði þess sem gert er og ákveðið er á fundum. Skulu stjórnarmenn undirrita fundargerðir.

25. gr.

Endurskoðun og reikningsár

Endurskoðandi félagsins skal vera löggiltur. Reikningsár félagsins er almanaksárið. Reikningar félagsins skulu endurskoðaðir samkvæmt lögum um ársreikninga eftir því sem við getur átt.

V. KAFLI

Ýmis ákvæði.

26. gr.

Tillögur til breytinga á samþykktum félagsins skulu vera skriflegar og berast stjórn félagsins eigi síðar en þremur vikum fyrir aðalfund. Samþykki 2/3 fundarmanna þarf til breytinga á samþykktum félagsins.

Samþykktir félagsins, svo og breytingar á þeim, öðlast gildi að fenginni staðfestingu Fyrirtækjaskrár Ríkisskattstjóra.

27. gr.

Félagið starfar samkvæmt ákvæðum laga nr. 29/2016 um húsnæðissamvinnufélög og lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál og eftir því sem við á eftir lögum um samvinnufélög.

Um félagsslit fer eftir ákvæðum laga um samvinnufélög. Þegar félagsslit hafa verið ákveðin með lögmætum fyrirvörum og gerðar hafa verið upp skuldbindingar félagsins skal það fé sem eftir stendur renna til uppbyggingar húsnæðismála á starfssvæði félagsins eða til viðurkenndra líknar- eða góðgerðarmála samkvæmt ákvörðun skilaneftar, sbr. lög nr. 22/1991, um samvinnufélög.

Þannig eftir breytingar á aðalfundi félagsins 17. maí 2018.

11 Greining og mat á lánshæfi Búseta

Lánshæfiseinkunn		i.AA3
Horfur		Jákvæðar
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
i.A2	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Heildareinkunn:	i.AA3
Horfur:	Jákvæðar
Breyting:	Breyting á horfum

Fjárhagur (m.kr.)	2016	2017
Tekjur	1.538	2.243
EBITDA	1.039	1.649
EBIT	1.024	1.632
Hagnaður án matsbreytinga fasteigna	-513	-53
Hagnaður m. matsbreytingum fasteigna	3.215	3.790
Eignir samtals	31.806	38.824
Eigið fé samtals	9.412	13.202
Skuldir samtals	22.394	25.622
Eiginfjárlutfall	30%	34%
Vxt. br. sk.	18.415	20.530
Veltufjárlutfall	1,0	0,1
Vxt. br. sk. / EBITDA	17,7	12,5
Vxt. br. sk. / Tekjur	12,0	9,2
Vxt. br. sk. / Hb. fé frá rekstri	30,0	17,6
EBITDA / Greiddur fjármagnskostnaður	- 2,1	-3,0
EBIT / Greiddur fjármagnskostnaður	- 2,1	-3,0
(Hb. fé frá rekstri + fjármagnskostn.) / fjármagnskostn.	2,3	3,1

Heimild: Búseti hsf.

Greinendur:

Pórður Jónsson

Matsnefnd:

Ólafur Ásgeirsson

Pórður Jónsson

Reitun birtir nú uppfært mat á lánshæfi Búseta og er það **i.AA3 með jákvæðum horfum sem er breyting frá síðasta mati sem var i.AA3 með stöðugum horfum.** Fjárhagsstaða félagsins er traust, áætlanir stjórnenda hafa gengið eftir, eftirspurn eftir eignum er góð og fjármögnun hefur gengið vel. Veðrými hefur aukist vegna hækkunar á fasteignamati umfram áhvílandi skuldir. Það ásamt öflugri lagaumgjörð er einnig grunnur einkunnarinnar. Þegar við bætist að flestar fjárhagskennitölur hafa batnað milli ára gerir horfur félagsins jákvæðar. Markaðsstaða, fjárhagsstaða, gæði eigna, reynsla og stjórnendur eru allt jákvæðir áhrifaþættir. Hins vegar eru mikil umsvif og uppbygging og stækkun eignasafns stór framkvæmdalán til endurfjármögnunar á döfinni og slíkt veldur ákveðinni óvissu meðan á stendur en styrkir félagið til lengdar.

Nokkur húsnæðissamvinnufélög eru starfrækt hér á landi og er Búseti hsf. stærst þeirra. Viðamikil lög gilda um húsnæðissamvinnufélög og var þeim síðast breytt 2016 með það að markmiði að efla þau og treysta betur umgjörð þeirra og hag félagsmanna með búseturétt. Húsnæðissamvinnufélög bjóða lausn á íbúðamarkaði sem getur kallast þriðja leiðin og er mitt á milli þess að eiga og leigja húsnæði. Þessi félög eru rekin án hagnaðarsjónarmiða og eru í eigu félagsmanna.

Góð reynsla er komin á starfsemi Búseta sem var stofnaður árið 1983. Samsvarandi félagsform er þekkt víða erlendis, einkum á Norðurlöndunum, og eru með áratuga eða jafnvel árhundraða rekstrarsögu. Búseti býður nú upp á um 1.000 íbúðir sem staðsettar eru víða á höfuðborgarsvæðinu og nokkrar á Akranesi. Auk þess eru yfir 170 íbúðir í byggingu og/eða þróun, mislangt á veg komnar. Á síðasta ári bættust við 143 íbúðir við eignasafn félagsins en það hefur annast

framkvæmdir að mestu sjálft. Félagið er frekar smátt í sniðum m.v. stóru fasteignafélögin, en fer stækkandi, en smæð félagsins hefur frekar áhrif á lánshæfi til lækkunar. Félagsmenn eru rúmlega 5.100 talsins og fjölgaði um 733 milli ára. Samkvæmt áætlunum félagsins er búist við að íbúðum muni fjölga um rúmlega 300 á næstu fjórum árum. Á síðasta ári stóð félagið í miklum framkvæmdum og höfðu þær eðlilega áhrif á fjárhagsstöðu félagsins. Staða félagsins er sterk og hefur styrkst frá síðasta lánshæfismati. Eftirspurn eftir íbúðum Búseta, sérstaklega nýjum íbúðum, og hefur sem slík áhrif á að viðhalda sterku lánshæfismati.

Tilgangur Búseta er áfram að veita félagsmönnum aðgengi að íbúðum á sanngjörnu verði. Það verð er á milli þess að vera kostnaðarverð og markaðsverð. Sjóðstreymi félagsins tekur mið af þessu og er látið duga að þjónusta skuldir, þ.e. vexti og afborganir, auk almenns rekstrarkostnaðar.

Reitun telur afar litlar líkur á verulegum tekjusamdrætti og þá ekki nema fram komi byltingakenndar lausnir í íbúðabyggingum eða breytingar á byggingareglugerðum sem gætu lækkað byggingakostnað verulega. Veruleg lækkun á vöxtum gæti leitt til þess að eftirspurn eftir leiguhúsnæði dragist saman. Það myndi hafa áhrif á eftirspurn eftir eignum Búseta.

Tekjustreymi félagsins er traust þar sem félagið stillir af búsetugjöld við kostnað, lán og áætlunir um viðhald. Tekjustreymi er traust þar sem lítil hreyfing er á búseturéttarhöfum sem eykur stöðugleika og fyrirsjáanleika. Efnahagshrunið hafði ekki teljandi áhrif á tekjustreymi og nýtingarhlutfall félagsins og afar fáir búsetuhafar hættu í kerfinu. Nýtingarhlutfall eigna Búseta hefur verið mjög gott frá upphafi.

EBITDA er hlutfallslega lág m.v. umfang starfseminnar enda tilgangur og eðli hennar ekki hagnaðardrífinn. Framlegðin er hins vegar góð og nægjanleg til að standa undir skuldbindingum félagsins að öðru óbreyttu og EBITDA margfaldarar, þrátt fyrir þetta, verið að styrkjast gagnvart skuldsetningu. Félagið hefur tók á að breyta búseturéttargjaldi ef með þarf og getur sætt sig við minni framlegð þess vegna. Lág EBITDA hefur þó vissulega áhrif á lánshæfismatið, en Reitun taldi þó réttlætanlegt að draga úr þeim áhrifum í matsgrind vegna sérstöðu félagsins.

Þar sem gott jafnvægi er á milli inn- og útstreymis fjár í sjóð er félagið alla jafna með sterka lausafjárstöðu sem samanstendur af handbæru fé og auðseljanlegum verðbréfum. Að teknu tilliti til lausafjárstöðu og trausts tekjustreymis metur Reitun það sem svo að þjónustumargfaldari skulda *(DSCR) sé vel traustur. Skuldarmargfaldarinn er hins vegar mjög hár í alþjóðlegu samhengi og hefur neikvæð áhrif á lánshæfismatið. Meginástæða þessa er lág EBITDA sem helgast af tilgangi félagsins. Veltufjárhlutfall var komið í 1,0 2016 en lækkaði í 0,1 á síðasta ári, sem skýrist fyrst og fremst af skammtíma framkvæmdaláni sem verður endurfjármagnað 2018 þegar framkvæmdum og sölu íbúða líkur.

Reitun reiknaði markaðsvirði fasteigna félagsins út frá tekjustreymi en eins og við mátti búast myndast ekkert viðbótarvirði af leigusamningum sem eru jafn nálægt kostnaðarvirði og hjá Búseta. Búseti styðst við fasteignamat við mat á bókfærðu virði fasteigna félagsins en kostnaðarverð íbúða í byggingu. Það er nokkuð sanngjarnt viðmið að mati Reitunar og er það því notað óbreytt í mati þessu.

Í árslok 2016 var veðsetningarhlutfall eigna félagsins komið niður í 53,8% og lækkar um 1,22% milli ára þrátt fyrir miklar fjárfestingar í nýjum íbúðum. Það hefur jákvæð áhrif á lánshæfismatið Eftir því sem hlutfallið er lægra aukast líkur á fullum endurheimtum kröfuhafa þar sem eignaverð má lækka nokkuð áður en til taps kemur. Næmnigreining er sýnd síðar í skýrslunni. Félagið endurfjármagnaði sig á markaði í lok árs 2016 og fékk góð kjör. Vextir sem fengust voru 3,55%.

Fjárhagskennitölur hafa verið að styrkjast. Haldi sú þróun áfram mun það hafa áhrif til hækkunar lánshæfismats. Félagið hefur staðið í stórræðum. Þegar rykið fer að setjast af þeim framkvæmdum og fjármagnsskipan helst óbreytt eða batnar styrkir það líka lánshæfi félagsins. Slaki í þróun fjárhagskennitalna, umtalsverðar breytingar á húsnæðis- og leigumarkaði til hins verra, veruleg vaxtalækkun og neikvæð áhrif laga, hefði neikvæð áhrif á lánshæfi Búseta.

Matsgrind Reitunar byggir á mörgum mismunandi þáttum sem tengjast sjóðstreymi, lausafjárstöðu, fjármögnun, skuldsetningu, fjármagnsskipan, arðsemi, eignagæðum, veðsetningu, lagaumgjörð og stöðu á markaði. Allar viðmiðanir eru alþjóðlegar en að hluta til hefur þurft að aðlaga þær íslenskum aðstæðum. Lánshæfiseinkunn tekur mið af innlendum samanburði og er því innlend einkunn (e. national rating) en ekki alþjóðleg.

*DSCR: Debt Service Coverage Ratio

Helstu styrkleikar Búseta

- Húsnæðissamvinnufélag með sterka lagaumgjörð
- Klár vilji stjórnvalda til að efla leigumarkað með íbúðarhúsnæði
- Traust tekjustreymi og möguleikar til hækkunar leigusamninga ef þarf
- Geta til að þjónusta skuldir er góð
- Bókfært virði eigna Búseta líklega undir markaðsverði og veðsetningarhlutfall því í raun enn lægra
- Útgreiðsla arðs til eigenda ekki heimil skv. lögum
- Sterk markaðsstaða
- Eftirspurn á íbúðamarkaði verður góð á næstu árum
- Hátt nýtingarhlutfall
- Þekking og reynsla stjórnenda og starfsfólks

Helstu veikleikar/óvissa Búseta

- EBITDA lág en hefur dugað fyrir skuldbindingum
- Óvissa tengd nýframkvæmdum og nýjum búsetuleigjendum
- Mikill óstöðugleiki í efnahagsmálum gæti valdið brotthvarfi leigjenda
- Tækni- og/eða lagabreytingar sem gætu lækkað húsnæðisverð umtalsvert
- Vaxtalækkun sem myndi leiða til aukinnar eftirspurnar eftir eigin húsnæði
- Breytingar í áherslum á staðarvali nýbygginga og/eða umhirðu á núverandi eignum

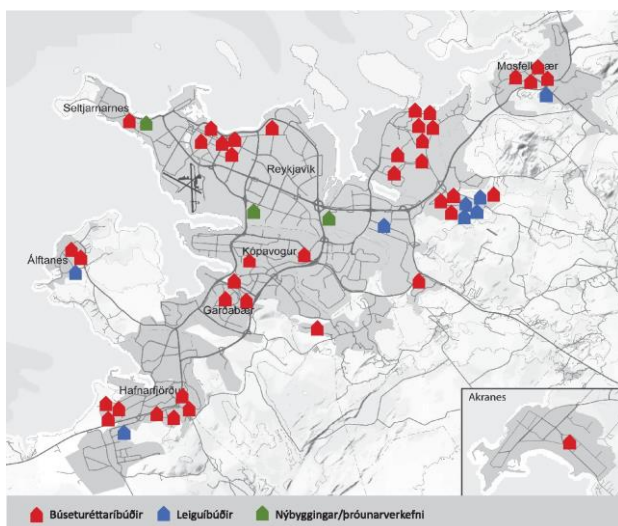
EFNISYFIRLIT

BÚSETI – FÉLAGSLEGAR HUGSJÓNIR	6
Dreifing eigna félagsins	7
A. VIÐSKIPTAÁHÆTTA.....	7
Lög til verndar félagsmönnum	8
Helstu áhættuþættir og áhættuvilji	9
Nýbyggingar.....	10
Efnahagshorfur	10
B. FJÁRMÁLAÁHÆTTA	12
Fjármálastefna.....	12
Sjóðstreymi	13
Verðmat fasteigna	15
Lausafjárstaða.....	16
Rekstrarframlegð og skuldsetning	17
Fjárhagskennitölur	18
Viðhald og þróun á eiginfé.....	19
Gjaldeyris- og verðtryggingaráhætta	20
C. ENDURHEIMTUGREINING	20
D. AÐFERÐAFRÆÐI	22
FJÁRHAGSKAFLI	23
Viðauki 1: Fjárhagur.....	23
FYRIRVARAR	27

BÚSETI – FÉLAGSLEGAR HUGSJÓNIR

Búseti hsf. er húsnæðissamvinnufélag, var stofnað árið 1983 og er rekið án hagnaðarsjónarmiða. Það er í eigu félagsmanna og er það elsta sinnar tegundar á landinu. Hlutverk þess og umgjörð er skýrt mörkuð í lögum. Starfsemi Búseta grundvallast á lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 með síðari tíma breytingum. Hlutverk Búseta er að byggja, kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum er látið í té með búseturétti sem tryggir ótímabundin afnot af íbúðunum gegn greiðslu búseturéttargjalds. Húsnæðissamvinnufélögum er einnig heimilt að stofna félag/félög og eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð svo lengi sem þessi félög teljist mikilvæg fyrir starfsemi húsnæðissamvinnufélags. Yfirbyggingu rekstrar er haldið í lágmarki svo ávinningur til handa félagsmönnum sé sem mestur. Félagið gætir hagsmuna allra félagsmanna, hvort sem þeir eru þegar búseturéttahafar eða í bið eftir íbúð.

Félagið er það stærsta sinnar tegundar á Íslandi með rúmlega 5.100 félagsmenn (búseturéttahafa) í árslok 2017. Fjöldgun félagsmanna í fyrra var 733 manns, eða um tæp 18% og er það metfjöldgun frá upphafi. Í lok ágúst 2018 afhendir Búseti síðustu íbúðir í Smiðjuholti og verður eignasafn félagsins þá um 1000 íbúðir sem staðsettar eru á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi, sjá mynd 1. Félagið stendur að byggingu 20 íbúða við Skógarveg í Fossvogi, 78 íbúða við Keilugranda og 4 raðhúsa við Ísleifsgötu. Þá eru í bígerð 72 íbúðir við Árskóga. Loks hefur Búseti viljrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi 3. Það er stefna Búseta að geta boðið félagsmönnum sínum fjölbreytt úrval eigna. Með því er hægt að höfða til fjölbreyttari hóps til að gerast félagsmenn. Undir merkjum Búseta er einnig rekið leigufélag sem annast útleigu á eignum án búseturéttar. Af þessum 1.000 íbúðum sem Búseti á eru um 210 íbúðir í útleigu í gegnum leigufélagið. Það er markmið leigufélagsins, eins og móðurfélagsins, að leigjandi hjá félaginu búi við leiguöryggi. Með leigufélaginu fæst sveigjanleiki fyrir Búseta ef búseturéttur selst ekki á eign er mögulegt að leigja eignina út í gegnum leigufélagið. Á mynd 1 má sjá staðsetningu eigna Búseta og á hvaða stigi þær eru.



Mynd 1: Staðsetning eigna Búseta
Heimild: Búseti hsf

Dreifing eigna félagsins

Staðsetning og eignasamsetning íbúða Búseta verður að teljast ákjósanleg. Nær allt eignasafnið er á höfuðborgarsvæðinu fyrir utan 12 eignir á Akranesi sem telja rúmlega 1% af safninu. Eins og kom fram að ofan eru verkefni í bígerð hjá félaginu sem snúa að byggingu fleiri íbúða á höfuðborgarsvæðinu.

Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð og gerð. Þær minnstu eru um 35 m² en þær stærstu eru um 230 m². Stefnt er að því að auka framboð á eignum til félagsmanna Búseta. Sem stendur eru um 160 eignir í þróun en rúmlega 100 eignir í byggingu.

Búseti leggur áherslu á viðhald fasteigna til að varðveita gæði og tryggja sem hæst endursöluverð sem og ánægju búseturéttshafa. Almennt getur gott viðhald á eignum leitt til þess að endurheimtur verði hærri en ella. Búseti hefur sérstakan viðhaldssjóð sem virkar sem samtryggingarsjóður sem rétthafar greiða í. Þessum viðhaldssjóði er ætlað að mæta hefðbundnu utanhúsviðhaldi og ákveðnum þáttum sem snúa að innviðum og grunnkerfi eigna. Sjóðnum er einnig ætlað að standa straum af kostnaði vegna bilana og galla í eignum. Á síðustu árum hefur gengið nokkuð á viðhaldssjóð Búseta en hann er þó enn sterkur og mun standa undir væntum viðhaldskostnaði í framtíðinni Vegna hækkunar brunabótamats fasteigna hafa framlög í viðhaldssjóð hækkað síðustu misseri en búseturéttshafar greiða hlutfall af brunabótamati í viðhaldssjóðinn.

Nýir búseturéttir 111 talsins á árinu 2017

Félagsmenn Búseta eru um 5.100 og eru konur fleiri en karlar. Á árinu 2017 bætti Búseti nýjum eignum við eignasafn sitt með nýbyggingum. Á árinu voru svo seldir 143 búseturéttir og voru 111 af þeim nýir. Nú eru rúmlega 100 eignir í byggingu og 77 eru á þróunarstigi. Þetta er jákvæð þróun og merki um góða eftirspurn eftir eignum Búseta og því leigufyrirkomulagi sem félagið stendur fyrir. Búseturéttshafar dvelja í rúmlega 9 ár í íbúð að meðaltali. Aldurssamsetning félagsmanna er einnig nokkuð dreifð og enginn einn aldurflokkur sem stendur upp úr.

A. VIÐSKIPTAÁHÆTTA**Markaðsstaða og samkeppni**

Hagnaður er ekki megin driffjöður í starfsemi Búseta. Á stundum er talað um félagið sem þriðja möguleikann á fasteignamarkaði, þ.e. mitt á milli leiguhúsnæðis og eigin húsnæðis. Eins og aðstæður hafa verið á fasteignamarkaði, þar sem talsverð umframeftirspurn hefur verið eftir húsnæði, hafa miklar umræður spunnist um úrræði og möguleika fyrir einstaklinga og fjölskyldur á fasteignamarkaði. Umræðan hefur mikið snúist um um hagnað leigu- og fasteignafélaga. Búseti starfar, eins og áður hefur komið fram, eftir öðrum leikreglum en þessi félög og lög og reglur setja félaginu ákveðnar skorður. Einnig er krafa um hagnað og arð af félaginu ekki til staðar og getur það því boðið félagsmönnum búseturétt í eign sem vel er við haldið fyrir sanngjarnt endurgjald. Félagsform húsnæðissamvinnufélags er verulega frábrugðið hlutfélagiforminu. Húsnæðissamvinnufélög líkt og Búseti eru þekkt víða um heim og eiga sér langa sögu. Á Norðurlöndunum eru þessi húsnæðissamvinnufélög eitt algengasta búsetuformið.

Búsetugjald

Form og starfsemi félagsins, líkt og sambærilegra erlendra félaga, er vel skilgreint og afmarkað í lögum. Megintilgangur er að leigja búseturéttarhöfum íbúðarhúsnæði en einnig hefur félagið heimild til að leigja á almennum markaði í gegnum eigið leigufélag. Búseturéttthafar greiða búseturéttargjald er það gjald sem félagsmaður reiðir fram til þess að kaupa búseturétt, yfirleitt á bilinu 10–30% af verði íbúðar. Búsetugjald er gjald sem félagsmaður greiðir mánaðarlega vegna rekstrar- viðhalds- og fjármagnskostnaðar. Búsetugjald lækkar eftir því sem upphafgreiðsla er hærrí. Búseturéttargjaldið er tekjumyndandi í fyrstu sölu og myndar eigið fé um leið og félagið hefur skuldajöfnunarrétt ef vanskil verða á mánaðargjöldum en þessi uppsetning tryggir til muna greiðsluhæfi félagsins. Það er mikilvægt m.a. vegna þess að markmið húsnæðissamvinnufélaga er að félagsmenn greiði búsetugjald sem er á milli kostnaðarverðs og markaðsverðs. Almennt eru því búseturéttthafar að greiða lægra búsetugjald en markaðsleigu auk þess öryggis sem felst í búseturéttinum fyrir búseturéttarhafa sem er með búseturéttinn. Stjórnvöld hafa lagt áherslu á að efla leiguformið á íbúðarhúsnæðismarkaði og er húsnæðissamvinnufélagaformið hluti af því. Mikil eftirspurn er eftir íbúðum hjá Búseta líkt og almennt á leigumarkaðnum og eru biðlistar eftir því að fá íbúð hjá Búseta. Félagsmenn eru jafnframt mun fleiri en þeir sem hafa keypt sér búseturétt.

Önnur húsnæðissamvinnufélög og önnur samkeppni

Þegar talað er um félög sem starfa með félagsleg sjónarmið að leiðarljósi er ekki beint hægt að tala um samkeppni á þeim markaði. Búseti er stærsta húsnæðissamvinnufélagið hér á landi. Önnur félög sem eru sambærileg við Búseta eru Búmenn hsf. og Búfesti hsfv. en það hét áður Búseti á Norðurlandi. Áðurnefnd félög eru nokkuð minni en Búseti. Tilgangur allra þessara félaga er í grunninn sá sami. Þó er áherslumunur á þessum félögum ásamt því að staðsetning eigna er frábrugðin milli þeirra. Samkeppnisaðilar Búseta á höfuðborgarsvæðinu eru hin hefðbundnu leigufélög sem eru á markaði.

Húsnæðissamvinnufélög geta farið í þrot líkt og gerðist hjá Búmönnum hsf. Greiðsluferfiðleikar Búmanna hafa áhrif á lánshæfismat Búseta þar sem um mjög svipuð félög er að ræða. Að mati Reitunar er það hins vegar jákvætt gagnvart Búseta að eignir eru nær eingöngu á stórhöfuðborgarsvæðinu en eignir Búmanna voru á Suðurlandi og Suðurnesjum. Auk þess tryggja nýlegar lagabreytingar betur rekstur þessara fyrirtækja en áður. Fjallað er nánar um áhrif lagabreytinga síðar í skýrslunni. Jafnframt sýnir þessi reynsla Búmanna mikilvægi hæfra stjórnenda og góða yfirsýn á almennra rekstraráhættu.

Lög til verndar félagsmönnum

Breytingar á lögum um húsnæðissamvinnufélög, nr. 66/2003, voru samþykkt á Alþingi árið 2016 (lög nr. 29/2016). Markmið með breytingunum var „að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum að starfa á Íslandi, að auka vernd búseturéttarhafa og skýra nánar réttarstöðu þeirra, annarra félagsmanna sem og húsnæðissamvinnufélaganna sjálfra. Einnig er markmiðið að stuðla að sjálfbærum rekstri slíkra félaga. Gerð er krafa um nákvæmari ákvæði í samþykktum húsnæðissamvinnufélaga um fjármál þeirra. Þá verður húsnæðissamvinnufélögum óheimilt að kveða á um kaupskyldu á búseturétti í samþykktum sínum og búsetusamningum.“

Í 10. grein þessara laga segir um búseturétt:

„Búseturéttur veitir búseturéttarhafa ótímabundinn afnotarétt af þeirri búsetuíbúð sem búsetusamningur hans við húsnæðissamvinnufélagið hvílir á sem þinglýst kvöð, sbr. 4. mgr. 11.gr. Hver búseturéttarhafi getur einungis átt búseturétt í einni búsetuíbúð skv. 1. mgr. og skilyrði er að búseturéttarhafi haldi heimili sitt í búsetuíbúðinni, sbr. þó 19. gr. Þó getur húsnæðissamvinnufélag ákveðið í samþykktum sínum að við tilteknar aðstæður geti búseturéttarhafi tímabundið átt búseturétt í tveimur búsetuíbúðum. Hjón og einstaklingar í skráðri sambúð geta sameiginlega átt búseturétt í tiltekinni búsetuíbúð samkvæmt búsetusamningi skv. 11. gr.]¹⁾ Húsnæðissamvinnufélagi skal heimilt að ráðstafa búseturétti til ríkis, sveitarfélaga, almennasamtaka eða félaga, óski þessir aðilar eftir því, og skal þess þá gætt að ekki verði með þeim hætti ráðstafað meira en 20% íbúða félagsins. [Þegar búseturéttarhafi er lögaðili, sbr. 4. mgr., er eingöngu heimilt að nýta búsetuíbúðir til heimilishalds þeirra sem lögaðili velur til búsetu í þeim samkvæmt reglum sínum. Lögaðilinn á þá réttindi og ber skyldur búseturéttarhafa samkvæmt lögum þessum.“

Með þessu er verið að skerpa á búseturéttinum og tryggja að ekki sé hægt að ganga á rétt búseturéttshafa. Í 12. og 13. gr. er tilgreint hvað skuli innifalið í búsetugjaldi auk þess hvernig ástand húsnæðis skuli vera.

Lögnum, eins og áður sagði, er ætlað að standa vörð um hagsmuni félagsmanna. Til viðbótar að gæta að ekki sé hægt að segja upp búseturétti búseturéttshafa nema að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, þá er félaginu settar skorður varðandi fjárúttektir úr sjóðum þess. Samkvæmt 7. gr. laga nr. 29/2016, um breytingu á lögum um húsnæðissamvinnufélög er ekki heimilt að greiða fé út til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Í lögnum er einnig tilgreint að allur rekstrarafgangur félagsins skuli notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu skulda. Í sömu grein kemur einni fram að:

„Húsnæðissamvinnufélag skal á þriggja ára fresti eða oftár láta framkvæma úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Óheimilt er að fela framkvæmd úttektar skv. 1. málsl. aðila sem er starfsmaður sama félags eða félagasamstæðu og endurskoðandi skv. 28. gr. b starfar hjá.

Húsnæðissamvinnufélag skal halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar, sbr. e-lið 1. mgr. 5. gr. Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.] “

Helstu áhættuþættir og áhættuvilji

Í lögum um húsnæðissamvinnufélög er kveðið á um það, með beinum og óbeinum hætti, að í rekstri þeirra skuli gætt varkárni og áhættufærni viðhöfð. Telja verður líklegt að undir öllum eðlilegum kringumstæðum og með skynsamri stjórnun eigi þau markmið að nást, a.m.k. í tilviki Búseta. Eins og alltaf er þó margvísleg áhætta til staðar. Sem dæmi væri að mjög neikvæð efnahagsþróun gæti mögulega leitt til þess að leigjendur hefðu ekki lengur efni á mánaðarlegum greiðslum vegna t.d. hárrar verðbólgu, minnkandi ráðstöfunartekna, lækkandi atvinnustigs o.s.frv. Það reyndi verulega á þetta í efnahagskreppunni 2008 og olli þá ekki neinum teljandi vandkvæðum.

Búseti gerir ekki kröfu um greiðslumat gagnvart nýjum búseturéttihöfum. Hins vegar er skoðað hvort viðkomandi sé á vanskilaskrá. Þó svo að greiðslumat hafi sína kosti og galla þá er erfiðara að meta greiðslugetu búseturéttihafa án þess. Sú trygging sem felst í búseturéttargjaldinu er hins vegar nokkuð traust og telja verður líklegt að sá aðili sem tilbúinn er að leggja það fram telji sig geta, með nokkurri vissu, greitt þau búsetugjöld sem koma þar á eftir.

Búseti er alfarið fjármagnað í íslenskum krónum og ber því enga gengisáhættu milli eigna- og skuldahliðar. Stefna fyrirtækisins er að halda því óbreyttu.

Samþykktir Búseta kveða á um að búseturéttihafar njóti ávinnings af búsetuforminu m.a. í gegnum hagstætt búsetugjald út frá undirliggjandi kostnaði, búsetuöryggi og þjónustu. Félagið þarf að gæta sérstaklega að því að engin mistök séu gerð í útreikningum. Stækkun fyrirtækisins getur aukið hættu á mistökum og yfirsjónum og því mikilvægt að huga vel að kerfum og starfsferlum sem lágmarka möguleika á mistökum.

Vöxtur félagsins hefur verið stöðugur og drifinn áfram af eftirspurn félagsmanna ásamt ávinningi af rekstri og góðri fjárhagsstöðu félagsins. Búseti má ekki greiða út arð til félagsmanna lögum samkvæmt, þannig að öllum hagnaði er ráðstafað í að greiða niður skuldir og/eða áframhaldandi uppbyggingu.

Eins og fram hefur komið er eignadreifing bundin við stór-Reykjavíkursvæðið. Telja verður líklegt, að öðru óbreyttu, að sú stefna sé áhættuminni en ef eignasafnið væri dreift víða um land. Eignir eru einnig í góðu standi. Gott viðhald er tryggt í gegnum búsetusamninga og innt af hendi af Búseta sjálfum. Ef á reyndi og þyrfti að selja eignir ætti því að vera nokkuð tryggt að þær væru seldar í góðu ásigkomulag og fullu markaðsverði. Þessi þáttur skorar jákvætt í matsgrind Reitunar.

Reitun metur jákvætt þá reynslu og þekkingu sem félagið hefur aflað sér frá stofnun. Það byggir upp traust og eykur líkur á því að fleiri félagsmenn bætist við í framtíðinni og eftirspurn eftir búseturétti verði áfram góð.

Nýbyggingar

Á árinu 2016 voru fyrstu íbúðir á Smiðjuholtsreitnum tilbúnar ásamt fyrstu íbúðunum við Ísleifsgötu. Verklok þessara verkefna er síðari hluta árs 2018. Á árinu 2017 voru seldir 143 búseturéttir, 111 í nýjum íbúðum og 32 í eldri. Góð eftirspurn var eftir þessum eignum og eru nær allir búseturéttur seldir. Á Skógarvegi og Keilugranda eru framkvæmdir hafnar á 98 íbúðum og í Árskógum eru 72 íbúðir í hönnun. Einnig er Búseti með vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi en hönnun er ekki hafin. Öll þessi svæði eru mjög álitleg og á eftirsóknarverðum stað í Reykjavík. Búist er við að þessar eignir muni bætast við safn Búseta á árunum 2019-2021.

Félagið heldur að hluta sjálft utan um þessar framkvæmdir og bætti við starfsfólki í þeim tilgangi. Ástæðan fyrir því að félagið vill annast verkefni meira sjálft í stað þess að kaupa alla vinnu er fyrst og fremst að lágmarka kostnað og tryggja gæði sem félagsmenn munu njóta góðs af í formi lægra búsetugjalds.

Efnahagshorfur

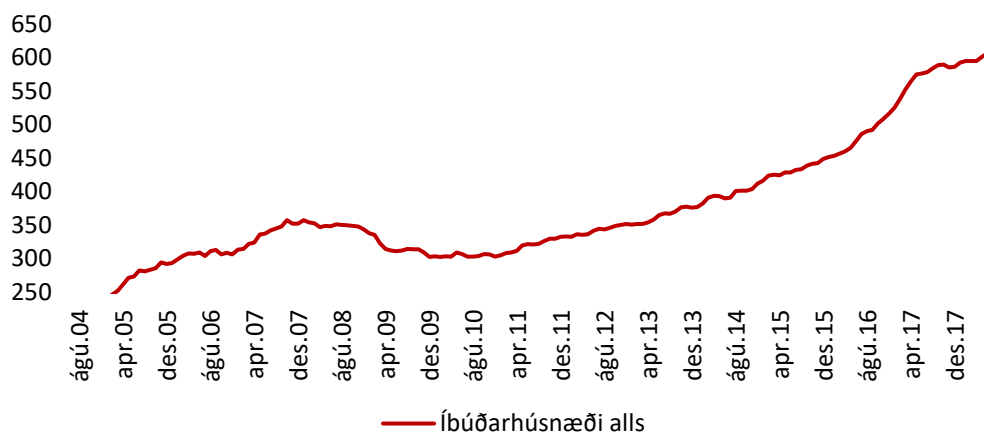
Hagvöxtur á Íslandi var meiri á síðasta ári en spár gerðu ráð fyrir. Verg landsframleiðsla 2017 jókst um 3,6% að raunvirði frá fyrra ári samanborið við 7,5% hagvöxt árið 2016 og 4,1% árið 2015. Hagvöxtur hefur því verið viðvarandi undafarin ár og núverandi hagvaxtarskeið eitt það lengsta sem þekkist og sér ekki fyrir endann á því að mati

Seðlabankans. Einkaneysla jókst um 7,8% að raunvirði á síðasta ári og fjármunamyndun um 9,3%. Búast má við frekari vexti í íbúðafjárfestingum á næstu misserum þar sem skortur er á íbúðum og að fjárfesting hins opinbera aukist verulega. Seðlabanki Íslands spáir áframhaldandi hagvexti á þessu og næstu árum þó hann geri ráð fyrir minnkandi hagvexti en samkvæmt Peningamálum 2018/ spáir bankinn 3,6% hagvexti í ár, 2,7% 2019 og 3,0% 2020 og gerir ráð fyrir mjúkri lendingu hagkerfisins eftir þenslu undanfarinna ára. Greiðslukortavelta einstaklinga hefur haldið áfram að vaxa og erlendum ferðamönnum fjölgað sem hingað koma, en fjölgunin þó ekki eins mikil og undanfarin ár. Seðlabankinn spáir 5,6% raunvexti einkaneyslu á þessu ári, 3,8% á því næsta og 3,2% 2020.

Tólf mánaða verðbólga er nú um 2,6% og er hún búin að dansa í kringum 2,5% verðbólguþröng Seðlabankans. Vísbendingar eru um að langtímaverðbólguvæntingar hafi farið eitthvað yfir markmið, en verðbólga án húsnæðisliðar hefur aukist undanfarið. Verðbólguþrýstingur er því nokkur og enn er þó nokkur framleiðsluspenna í hagkerfinu. Laun og fasteignaverð hafa hækkað og mikil eftirspurn eftir vinnuafli. Verðvísitölur fasteigna hafa hækkað töluvert undanfarna mánuði og hafa dregið verðbólgunu áfram á liðnum misserum. Verðbólga í okkar helstu viðskiptalöndum hefur heldur verið að taka við sér, t.a.m. á evrusvæðinu, í Bandaríkjunum, Bretlandi og Kína sem gæti átt eftir að aukast frekar á næstu misserum og sett, ásamt sterku gengi krónunnar þrýsting á innflutt verðlag til hækkunar.

Megin vextir Seðlabankans hafa verið 4,25% síðan í október 2017. Virkir raunstýrivextir hafa verið að lækka eftir því sem megin vextir bankans hafa verið að lækka og verðbólga og verðbólguvæntingar hafa haldið í við verðbólguþröng Seðlabankans. Virkir raunstýrivextir voru um 3% á fyrri hluta árs 2017, lækkuðu enn frekar í um 2-2,5%, en eru nú taldir vera 0,7-1,3% eða 1,3-1,5% eftir því við hvaða mælikvarða er miðað.

Vísitala fasteignaverðs



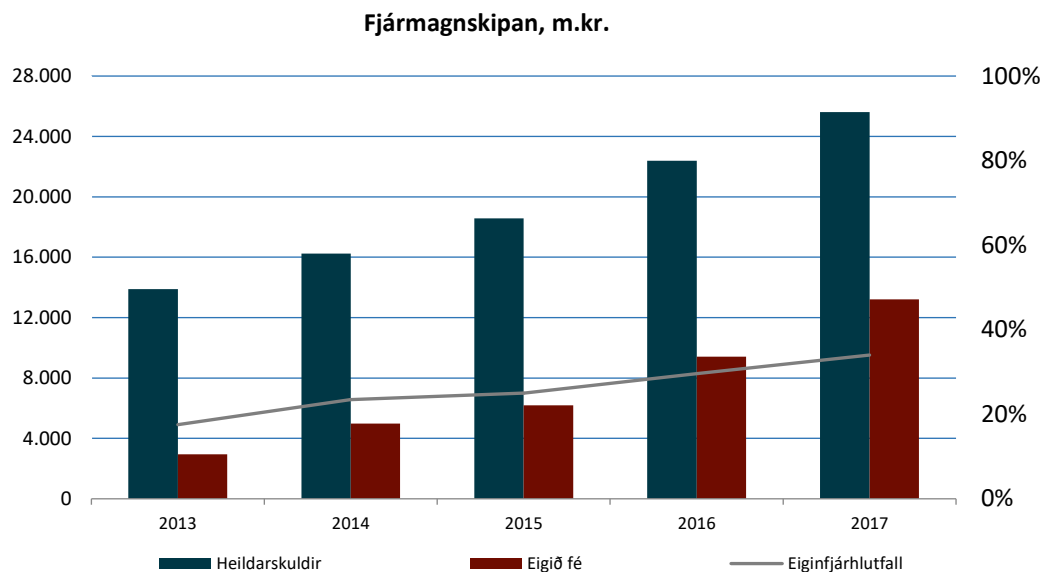
Mynd 2: Vísitala fasteignaverðs
Heimild: Þjóðskrá Íslands

Fasteignamarkaðurinn fylgir hagsveiflu

Húsnæðismarkaðurinn er í eðli sínu mjög næmur fyrir breytingum í efnahagsumhverfi. Hagkvæmni og rekstrarárangur er mjög háður raunhagkerfinu. Eftir efnahagshrunið árið 2008 tók fasteignaverð dýfu. Vísitala fasteignaverðs lækkaði um rúm 15% á næstu tveimur árum. Frá því að vísitalan var lægst eftir hrun, febrúar 2010, og til dagsins í dag hefur vísitalan hækkað um 107%. Á mynd 2 má sjá þróun vísitölu fasteignaverðs frá árinu 2002. Inn í þessa hækkun fasteignaverðs spila fólksfjölgun, skortur á íbúðum, aðgerðir ríkisins, lægri vextir á markaði, aukinn kaupmáttur, fjölgun ferðamanna og takmarkað framboð nýbygginga. Íbúðir seljast nú á methraða og fasteignaverð hækkar hratt.

B. FJÁRMÁLAÁHÆTTA**Fjármálastefna**

Þar til 2016 hafði stærsti hluti fjármögnunar Búseta farið í gegnum Íbúðalánasjóð auk bankafjármögnunar og sölu á búseturétti. Árið 2016 varð sú breyting að Búseti sótti fjármagn beint á markað. U.þ.b. sex milljarðar króna voru sóttir á markað í lok þess árs. Var fé þetta notað til að endurfjármagna eldri og óhagstæðari lán, til að fjármagna nýbyggingar og loks til að endurfjármagna Leigufélag Búseta. Með þessu náðist að lækka vaxtakostnað félagsins. Vaxtarkjör í skuldabréfaútboðinu lágu á 3,55%. Það að félagið hafi sótt fjármagn á markaðinn og þar með fjölgað fjármögnunarleiðum er jákvætt m.t.t. lánshæfismats. Nú hyggst félagið enn leita á markað til að endurfjármagna skammtíma framkvæmdalán. Jákvætt er fyrir félagið að það er með öruggt aðgengi að skammtímalánsfé í gegnum lánalínur sem hægt er að draga á með skömmum fyrirvara gerist þess þörf.



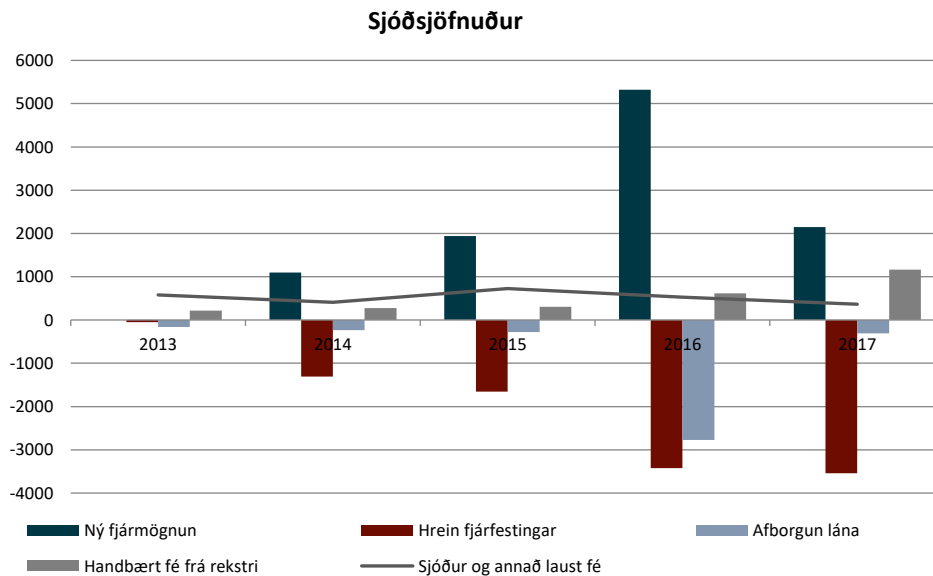
Mynd 3: Fjármagnsskipan
Heimild: Búseti, Reitun

Eins og sést á mynd 3 hér að ofan hafa skuldir félagsins hækkað jafnt og þétt milli ára. Eigið fé og eiginfjárlutfall félagsins hefur að sama skapi hækkað. Eiginfjárstaða Búseta er sterk. Frá 2013 hefur eigið fé vaxið úr 3,4 milljörðum króna í 13,2 milljarða í árslok 2017. Eiginfjárlutfallið á sama tímabilið úr 18,6% í 34%. Það má benda á að eignir félagsins eru varlega metnar að mati Reitunar. Fjárhagsskipan breyttist samhliða fjármögnun nýrra verkefna. Reitun hefur lagt eigið mat á áætlanir Búseta og bentu þær til þess að félagið myndi standa vel undir þeim breytingum sem verkefnin hefðu í för með sér. Jákvætt er að sjá að áætlanir hafa gengið eftir.

Sjóðstreymi

Sjóðstreymi Búseta hefur í gegnum tíðina verið sterkt. Miðað við afkomu síðasta árs þá hefur ekki orðið breyting á því. Búseturéttarsamningar eru gerðir til langs tíma en almennir leigusamningar til skemmri tíma eins og almennt gerist á leigumarkaði íbúðarhúsnæðis. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búseturéttum sem er ákveðinn öryggisventill fyrir félagið ef frá eru taldir nokkrir gamlir samningar. Trygging Búseta fyrir greiðslu á búsetugjaldi er góð. Búseti vel varinn ef búseturéttahafi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Einnig hefur Búseti þann möguleika í búsetusamningum sínum að endursemjja um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta. Vanskil hjá félaginu eru lítil og hafa verið lítil, m.a.s. í kjölfar efnahagshrunsins þó svo þau hafi aukist á þeim tíma. Í efnahagshruninu gerðist það að lán félagsins hækkuðu talsvert og eigið fé þess minnkaði. Félaginu tókst að auka tekjur sínar til að geta staðið undir afborgunum og kostnaði við rekstur og viðhald eigna. Fáir búseturéttahafar kusu að hætta í kerfinu í kjölfar efnahagshrunsins og voru ástæður fyrir brotthvarfi þeirra fáu sem hættu mismunandi.

Á mynd 4 má sjá áhrif þeirra miklu verkefna sem félagið hefur lagt í á sjóðstreymið. Miklar fjárfestingar kalla á fjármögnun þar sem handbært fé frá rekstri dugar engan veginn til að standa undir þeim. Handbært fé frá rekstri hélst nokkuð stöðugt á árunum fyrir 2016 en á því ári varð breyting á og tvöfaldaðist handbært fé frá rekstri frá árinu áður og tvöfaldaðist enn og aftur 2017. Fjárfestingar síðustu missera eru nú að hluta byrjaðar að skila félaginu leigu- og búseturéttartekjum.



Mynd 4: Sjóðsjöfnuður
Heimild: Búseti

Reitun telur ekki ástæðu til að endurreikna sjóðstreymi út frá sínum forsendum við mat á þjónustuhlutfalli skulda og veðsetningarhlutfalli *(LTV). Öllum eignum er vel við haldið og þær vel vátryggðar þannig að ólíklegt er að einhver óvæntur viðhaldskostnaður myndist umfram það sem nú er þegar gert ráð fyrir og er innifalið í búsetugreiðslum. Við endurúthlutun getur Búseti hækkað búseturétt ef um kostnað vegna endurnýjunar er að ræða. Taflan hér að neðan sýnir mat Reitunar á vaxtaþekju annarsvegar og þjónustuhlutfalli skulda hins vegar. Eins og sést í töflu 1 styrktist bæði vaxtaþekja og skuldþjónustuhlutfall umtalsvert á síðasta ári og hefur það jákvæð áhrif á lánshæfismatið. Þessi hækkun er einnig góð í því ljósi að samningar og tryggingar eru þess eðlis að félagið getur leyft sér að stýra verðskrá þannig að tekjur nánast endurspeglu einvörðungu kostnað, greidda vexti og afborganir. Til viðbótar hefur félagið ýmsar leiðir til að fjármagna sig dugi þessar tekjur ekki til, auk þess sem það hefur reglulega tækifæri á að breyta gjöldum til samræmis við kostnað.

Vaxtaþekja og þjónustuhlutfall skulda	2013	2014	2015	2016	2017
EBIT	618	696	717	1.024	1.632
Greidd vaxtagjöld	405	437	460	486	553
Vaxtaþekja	1,5	1,6	1,6	2,1	3,0

EBIT	618	696	717	1.024	1.632
Greidd vaxtagjöld	405	437	460	486	553
Greiddar afborganir	160	176	228	261	301
Greitt samtals	565	613	688	747	854
Skuldapjónustuhlutfall	1,1	1,1	1,0	1,4	1,9

Tafla 1: Vaxtaþekja og þjónustuhlutfall skulda
Heimild: Búseti, Reitun

Verðmat fasteigna

Markaðsverð eigna er endurmetið ár hvert til samræmis við hækkun vísitölu fasteignaverðs Horfur fyrir árið 2017 eru sambærilegar og telur Reitun að fasteignaverð muni hækka eitthvað til viðbótar, þótt hækkunin verði ekki eins hröð og á síðustu misserum.

Veðsetningarhlutfall út frá bókfærðu virði lækkaði um 1,2% á síðasta ári og var 53,8% í árslok.

Almennt þegar unnið er verðmat á fasteignum fasteignafélaga, við gerð lánshæfismats, er fundin ávöxtunarkrafa til núvirðingar á reiknuðu sjóðstreymi. Þegar leiguverð er ákvarðað á markaði og nýtingarhlutfall er eðlilegt þá á slíkt verðmat að vera ágætur mælikvarði á veðsetningarhlutfall. Í tilviki Búseta, þar sem leiguverð er lægra en á markaði, þá gilda þessi viðmið ekki, eins og sést í töflu 2 þar sem einfaldur útreikningur er framkvæmdur. Í þessum útreikningum er miðað við lága verðtryggða ávöxtunarkröfu. Þrátt fyrir lága kröfu er virði eigna, samkvæmt sjóðstreymismati, lægra heldur en skv. fasteignamatsvirði.

Ekkert viðbótarvirði er því í samningum Búseta við leigjendur umfram fasteignamat eða bókfært virði fasteigna, að mati Reitunar. Það þarf ekki að koma á óvart m.v. eðli og tilgang félagsins Veðsetningarhlutfall er því metið út frá bókfærðu virði.

Veðsetningarhlutfall hefur farið lækkandi og er nú vel ásættanlegt þar sem eingöngu er um íbúðarhúsnæði er að ræða. Reitun er meðvitað um að eftir því sem nýjar byggingarnar klárast geti orðið um einhverja hækkun að ræða sem mun auka eigið fé og veðsvigrúm enn frekar.

Reiknað veðhlutfall (% og ma.kr)	2013	2014	2015	2016	2017
Tekjur af fasteignum	979,4	1.115,2	1.146,7	1.537,6	2.242,9
Ávöxtunarkrafa (vísbending, lág)	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Verðmat	<u>16.324</u>	<u>18.587</u>	<u>19.112</u>	<u>25.626</u>	<u>37.381</u>
Bókfært verð	17.385	20.546	23.804	30.991	38.166
Langtímalán með veði	11.929	11.727	11.762	14.882	17.198
Veðhlutfall, reiknað (LTV)	69%	57%	49%	48%	45%

Tafla 2: Reiknað veðhlutfall
Heimild: Búseti, Reitun

Lausafjárstaða

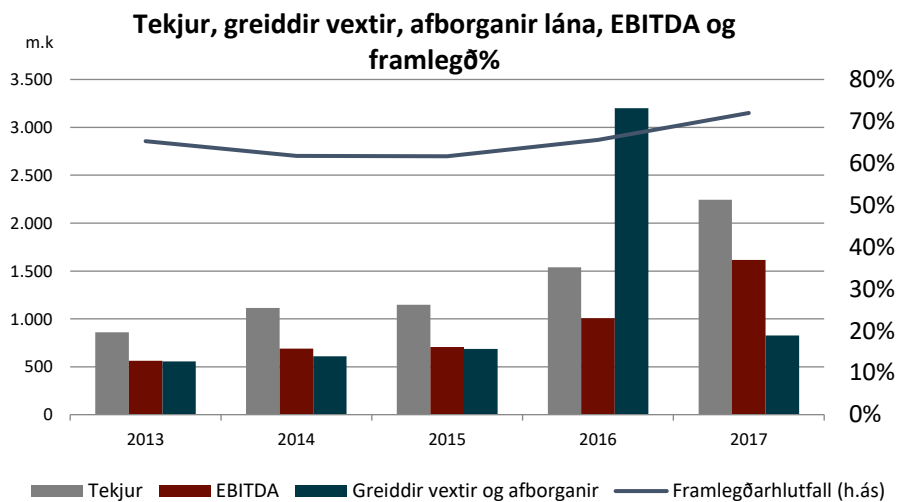
Veltufjárhlutfall félagsins hækkaði á síðasta ári úr 0,8 í 1,0. Stærsta einstaka ástæðan er endurfjármögnun framkvæmdaláns með langtímaláni. Að teknu tilliti til þessa, góðrar framlegðar og aðgengis að fjármagni verður að telja lausafjárstöðu félagsins sterka sem stendur og engar fyrirsjáanlegar breytingar sem ættu að hafa áhrif á hana til hins verra. Reitun metur sem svo að Búseti geti staðið af sér margvíslegar neikvæðar aðstæður sem upp geta komið sbr. efnahagshrunið 2008.. Í töflu 3 er lagt mat á lausafjárstöðu auk þess sem framkvæmd er einföld næmnigreining um 10% og 50% lækkun tekna. Tekjur félagsins ásamt sjóði og verðbréfum hafa verið vel yfir 1 ár með afborgunum langtímaskulda þar til 2016 að það fór í 0,6. Það ár var hins vega stór gjalddagi langtímalána sem var endurfjármagnaður og 2017 var þetta hlutfall komið í 1,8 ár og á töflu 3 sést að þó tekjur lækki um 50% duga tekjur í 1 ár til að standa straum af útgjöldum með næsta árs afborgunum. Reitun metur þetta hlutfall sem ígildi þjónustuhlutfalls skulda í þeim tilvikum þar sem eingöngu er verið að skoða hlutfallið út frá CMBS lánshæfismötum. Hlutfallið 1,8 og þykir í því samhengi vera traust og styður það gott lánshæfismat Búseta. Tekjur gætu dregist saman og því er nauðsynlegt að hafa sterka lausafjárstöðu. Lækkun tekna um 10% í eitt ár hefði ekki umtalsverð áhrif á félagið og jafnvel þó tekjur lækkuðu um 50% að þá gæti félagið staðið það af sér til eins ár en ekki mikið lengur en það.

Mat á lausafjárstöðu (ma.kr og hlutfall)	2013	2014	2015	2016	2017	Næmnigreining	
						Lækkun í 90% tekna	Lækkun í 50% tekna
Tekjur	861	1.115	1.147	1.538	2.243	2.019	1.121
Handbært fé	364	200	347	189	190	190	190
Verðbréf	212	211	379	341	175	175	175
	1.437	1.526	1.873	2.067	2.608	2.383	1.486
Rekstur íbúðarhúsnæðis	216	326	334	373	456	456	456
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	73	86	87	125	138	138	138
Greiddur fjármagnskostnaður	397	437	460	486	553	553	553
	685	850	880	984	1.147	1.147	1.147
Fjöldi ára	2,1	1,8	2,1	2,1	2,3	2,1	1,3
Afborganir langtímaskulda	158	174	228	2.715	301	301	301
	843	1.024	1.109	3.699	1.448	1.448	1.448
Fjöldi ára	1,7	1,5	1,7	0,6	1,8	1,6	1,0

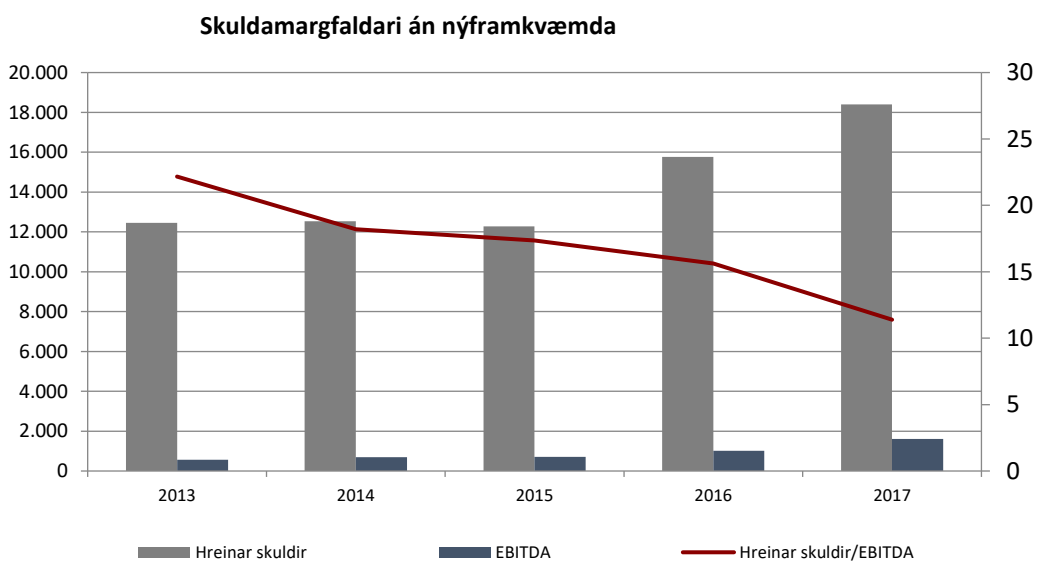
Tafla 3: Mat á lausafjárstöðu
Heimild: Búseti, Reitun

Rekstrarframlegð og skuldsetning

Rekstrarframlegð Búseta er sterk og í samræmi við skuldahlutfall. Eins og sést á mynd 5 þá er landslagið breytt þegar kemur að samræmi milli EBITDA og greiddra vaxta og afborgana. Á myndinni má sjá að á árinu 2016 varð stórt stökk í greiddum vöxtum og afborgunum, en það var vegna þess að þá komu til endurfjármögnunar stór framkvæmdalán sem voru endurfjármögnuð. Tekjur og EBITDA félagsins aukast milli ára í takt við aukin fjölda eigna í útleigu og er jákvætt að sjá áætlanir stjórnenda félagsins ganga upp.

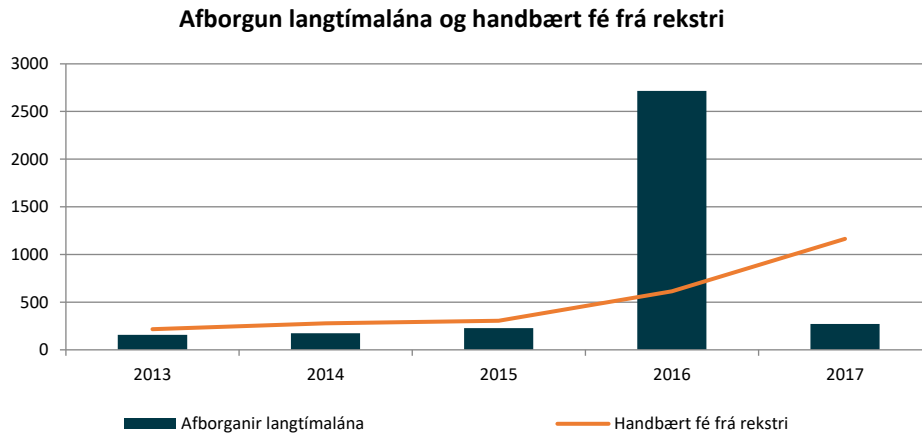


Mynd 5: Tekjur, greiddir vextir, afborganir lána, EBITDA og framlegð
Heimild: Búseti, Reitun



Mynd 7: Skuldamargfaldari án nýframkvæmda
Heimild: Búseti, Reitun

Á mynd 6 sést að handbært fé frá rekstri hefur aukist milli ára en hún gefur ekki raunsanna mynd sökum þess að Búseti endurfjármagnaði lán á árinu 2016 og ekki tekið tillit til nýja lánsins í myndunum. Hefði það verið gert hefðu afborganir langtímalána hækkað milli ára en handbært fé frá rekstri hefði fyllilega staðið undir þeirri hækkun. Á



Mynd 6: Afborganir langtímalána og handbært fé frá rekstri
Heimild: Búseti, Reitun

árinu 2018 er gjalddagi á framkvæmdaláni upp á rúma 3,5 ma.kr. en að öðru leyti eru afborganir næstu ára rúmar 260 m.kr. á ári að öðru óbreyttu. Skuldamargfaldarinn (hreinar vaxtaberandi skuldir/EBITDA) hefur farið lækkandi undanfarið ár eins og sést á mynd 7. Þessi margfaldari er hins vegar hár m.t.t. láns hæfis eins og víða hjá fasteignafélögum. Hluti af skýringu fyrir háum margfaldara er lág EBITDA. Ef um hefðbundið hagnaðardrifið fasteignafélag væri að ræða þá mætti vænta að EBITDA væri hærri og margfaldarinn því hlutfallslega lægri. Það þarf því að skoða þennan margfaldara m.t.t. tilgangs félagsins.

Fjárhagskennitölur

Eins og fram hefur komið er Búseti ekki hagnaðardrifið eins og almenn fasteignafélög eða leigufélög á markaði eru flest. Af þeim sökum er mikilvægt að horfa á lagaumgjörð, regluverk og aðra öryggisventla, eins og veðhlutfall og seldan búseturétt til stuðnings við fjárhagskennitölur félagsins. Í töflu 4 má sjá ýmsar lykilstærðir í efnahag Búseta og þróun þeirra síðust 3 ár. Í flestum tilvikum eru þær að styrkjast verulega, einkum hlutföll gagnvart vaxtaberandi skuldum og eiginfjárlutfall. Veltufjárlutfall stingur þó verulega í stúf en það fer úr 1,0 árið 2016 í 0,12 á síðasta ári. Skýringin er þó sú að félagið stendur í töluverðum framkvæmdum, uppbyggingu, sem fjármögnuð er með skammtíma framkvæmdaláni sem endurfjármagnað verður á líðandi ári með skuldabréfa útboði. Reitun telur að það muni ganga eftir og hefur ekki miklar áhyggjur af þessari stöðu, a.m.k. ekki sem stendur.

Fjárhagsupplýsingar	2015	2016	2017
Tekjur	1.146.712	1.537.568	2.242.853
EBITDA	725.884	1.039.139	1.648.557
EBIT	716.536	1.023.976	1.631.706
Hagnaður án matsbreytinga fasteigna	- 299.863	- 513.102	- 63.345

Hagnaður með matsbreytingum fasteigna	1.216.503	3.214.925	3.789.817
Eignir samtals	24.780.865	31.806.028	38.823.864
Eigið fé samtals	6.197.521	9.412.447	13.202.264
Skuldir samtals	18.583.343	22.393.582	25.621.600
Eiginfjárhlutfall	25,0%	29,6%	34,0%
Vxt. br. sk.	15.595.798	18.414.994	20.530.465
Veltufjárhlutfall	0,84	1,0	0,12
Vxt. br. sk. / EBITDA	21,5	17,7	12,5
Vxt. br. sk. / Tekjur	13,6	12,0	9,2
Vxt. br. sk. / Hb. fé frá rekstri	51,3	30,0	17,6
EBITDA / Greiddur fjármagnskostnaður	-1,6	-2,1	-3,0
EBIT / Greiddur fjármagnskostnaður (Hb. fé frá rekstri + fjármagnskostnaður) / fjármagnskostnaður	-1,6	-2,1	-3,0
	1,7	2,3	3,1

Tafla 4: Fjárhagsupplýsingar og kennitölur
Heimild: Búseti, Reitun

Eins og fram kemur í ársreikningi félagsins 2017 kemur fram í skýringu 10 að á félaginu hvíli kaupskylda á búseturéttum sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð ýmsum takmörkunum samkvæmt samþykktum félagsins. Búseturéttahafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum getur óskað eftir að selja búseturétt sinn. Ef nýr búseti finnst ekki innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram var félaginu skylt innan sex mánaða, þaðan í frá, að kaupa búseturéttinn á verði sem skilgreint er í samningi. Ýmist var um að ræða lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningunum. Á árinu 2013 var sú breyting gerð að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 bera ekki kaupskyldu. Sú breyting ver tvímælalaust lausafjárstöðu félagsins til lengri tíma litið.

Viðhald og þróun á eiginfé

Í 7. gr laga númer 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög stendur:

„Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.“

Þessari grein er ætlað að tryggja hagsmuni félagsmanna og koma í veg fyrir að eigendur félagsins geti ráðstafað hagnaði þess þannig að það leiði til taps félagsmanna. Með þessu hefur eigið fé félagsins vaxið yfir tíma. Eigið fé félagsins er tryggt. Það sem gæti haft mest áhrif á það eru miklar sveiflur í fasteignaverði sem gæti leitt til lækkunar á matsvirði eigna. Það gerðist í kringum efnahagshrunið árið 2008 þegar eigið fé félagsins lækkaði um 10%. Það var ekki vegna tekjusamdráttar heldur vegna lækkunar fasteignaverðs. Eiginfjárhlutfall félagsins lækkaði þá niður í 11% úr 25% en er nú komið í um 34%.

Gjaldeyris- og verðtryggingaráhætta

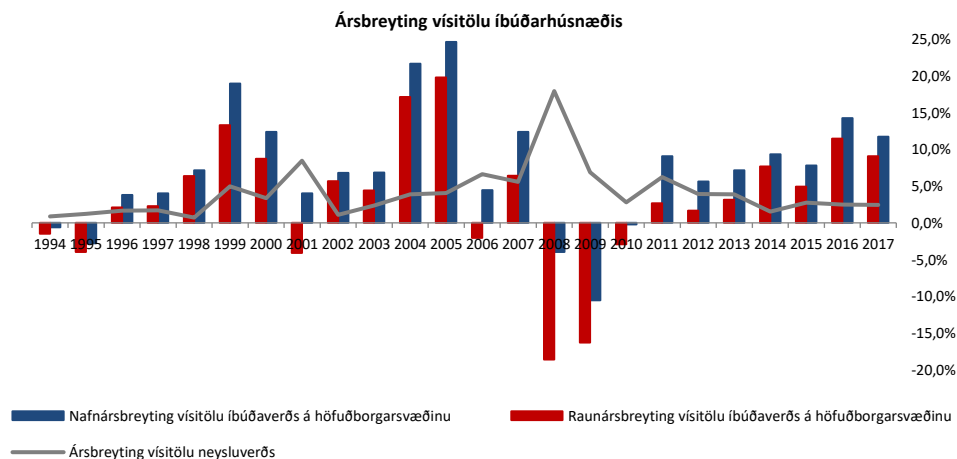
Búseti ber enga gengisáhættu, hvorki í rekstri félagsins né efnahag þess. Allar tekjur og kostnaður eru í íslenskum krónum og sama gildir um allar eignir og skuldir. Lánin eru verðtryggð og bera misháa vexti. Í samningum félagsins við félagsmenn sína er miðað við að búsetugjald félagsmanna þróist í takt við verðlag og því er verðtryggingaráhætta félagsins takmörkuð.

C. ENDURHEIMTUGREINING

Búseti á gott eignasafn og er með traustan rekstur. Eignasafnið ætti að gefa lánveitendum aukið traust á félaginu í formi nægra endurheimta undir eðlilegum kringumstæðum.

Reitun notar bókfært verð fasteigna Búseta án breytinga við mat á veðsetningu og í greiningu á endurheimtum. Fasteignir eru eingöngu íbúðarhúsnæði og við ákvörðun á virði þess er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis. Búseti hefur ekki nýtt sér verðmat utanaðkomandi sérfræðings við endurmat á fasteignum byggt á sjóðstreymi. Lausleg skoðun Reitunar bendir hins vegar til þess að þar sem leigutekjur byggja á kostnaðarvirði, þá er ekki að myndast neitt viðbótarvirði af búsetusamningum og er að mati Reitunar eðlilegast að styðjast við fasteignamat.

Í árslok 2016 var bókfært virði fasteigna og nýframkvæmda 30.991 m.kr. og voru áhvílandi lá að eftirstöðvum 18.415 m.kr. og veðsetningarlutfall skv. því 59,4%. Í árslok 2017 var bókfært virði fasteigna 38,166 m.kr. og nam veðsetning um 20.550 m.kr. og lækkar veðsetningahlutfallið milli ára í 53,8%. Fasteignamat tekur mið af breytingu á fasteignaverði. Fasteignaverð breytist í samræmi við þróun efnahagsmála. Eins og sést á mynd 8 hefur vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu lækkað nokkrum sinnum síðustu 20 ár eða svo. Mestar urðu ársbreytingarnar 2008-2010 samtals um 37,8% að raunvirði og 14,7% að nafnvirði. Þær lækkanir sem urðu þar á undan voru mun lægri.



Mynd 8: Ársbreyting vísitölu íbúðaverðs
 Heimild: Þjóðskrá, Hagstofan, Reitun

Vegna þessara miklu sveiflna miðar Reitun við breytingar á bilinu 10-50% í sínu næmnisprófi, sbr. töflu 4. Það próf bendir hins vegar til að kröfuhafar væru vel settir með fasteignir Búseta sem veð þar sem verðlækkun mæti verða meiri en 40% áður en kröfur þeirra breyttust í almenna kröfu. Ástæða þessa er sú að veðsetning er nú innan við 60%.

Endurheimtugreining (ma.kr.)					
Virði fasteigna	38.166				
Áætlað hlutfall veðsetningar	100%				
Veðsett	38.166				
Óveðsett	0,0				
Sviðsmyndir um verðlækkun íbúðarhúsnæðis	10%	20%	30%	40%	50%
Lækkað verð veðsettra eigna	34.349	30.533	26.716	22.899	19.083
Kröfur kröfuhafa veðeigna	16.898	16.898	16.898	16.898	16.898
Endurheimtur kröfuhafa veðeigna	16.898	11.762	11.762	11.762	10.239
Nýjar almennar kröfur v. veðkrafna	0	0	0	0	-2.185
Endurheimtur kröfuhafa veðeigna	100%	100%	100%	100%	113%

Tafla 5: Næmnispróf vegna mikilla verðbreytinga á íbúðaverði
 Heimild: Búseti, Reitun

D. AÐFERÐAFRÆÐI

Aðferðafræði Reitunar við lánshæfismat á Búseta fellur undir mat á fasteignafélögum. Hins vegar þarf að taka tillit til þess eðlismunar sem felst í leigu- og eigendafyrirkomulagi Búseta í samanburði við önnur fasteignafélög. Fasteignafélög þurfa að hafa traustan fjárhag og góða lausafjárstöðu vegna þeirra miklu fjárfestinga sem fylgir slíkri starfsemi. Þættir eins og sjóðstreymi, vaxta- og afborgunarþekja, uppreiknað veðsetningarhlutfall skipta hvað mestu máli fyrir lánshæfismat á þessum rekstri auk þess sem almennur rekstur, stjórnendur, framtíðarsýn og fjárfestingar skipta einnig máli.

Greining á lánshæfi skiptist upp í huglæga og hlutlæga þætti. Fyrri hluti skýrslunnar tekur á huglægum þáttum rekstursins líkt og viðskiptaáhættu þar sem m.a. markaðsstaða félagsins er skoðuð og lagt mat á þætti í ytra umhverfi. Síðari hlutinn tekur á hlutlægum þáttum s.s. fjármálaáhættu þar sem m.a. er lagt mat á fyrirsjáanleika sjóðstreymis. Mat á undirliggjandi eignum sem og væntar endurheimtur, komi til greiðslufalls, vega þungt við gerð lánshæfismats fasteignafélaga. Notast er við alþjóðlegar matsgrindur og viðmiðanir við matið og horft einkum til *REITs, *REOCs og *CMBS.

Lánshæfiseinkunn Reitunar er innlend einkunn (national rating). Þannig er einkunnarskalanum hliðrað og besti innlendi lántakinn, ríkissjóður, gefin viðmiðunareinkunnin i.AAA og aðrir innlendir lántakendur metnir út frá honum. Lánshæfiseinkunn viðkomandi útgefanda sýnir þannig líkur á greiðslufalli og væntum tapslíkum umfram ríkissjóð.

Einkunnarskalinn sem Reitun notast við er mjög í samræmi við alþjóðlega einkunnarskala fyrir utan að i. er bætt fyrir framan til að sýna að um innlendan skala sé að ræða.

*REIT: Real Estate Investment Trust

*REOC: Real Estate Operating Company

*CMBS: Commercial Mortgage-Backed Securities

FJÁRHAGSKAFLI

Viðauki 1: Fjárhagur

Rekstrarreikningur ársins	2013	2014	2015	2016	2017
Búsetu- og leigutekjur	903.206.992	982.733.364	1.050.722.647	1.110.556.420	1.389.090.855
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	46.888.593	107.377.119	68.048.443	397.039.832	819.257.951
Aðrar tekjur	29.335.469	25.081.159	27.941.207	29.971.494	34.503.863
Rekstur íbúðarhúsnæðis	-270.841.867	-326.191.646	-334.036.310	-373.419.299	-456.467.808
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-84.023.263	-86.473.696	-86.792.337	-125.009.668	-137.828.243
Afskriftir fastafjármuna	-6.338.281	-6.942.737	-9.347.886	-15.162.616	-16.850.675
Virðisrýrnun fastafjármuna		0	0		
Rekstrarhagnaður	618.227.643	695.583.563	716.535.764	1.023.976.163	1.631.705.943
	63%	62%	62%	67%	73%
Fjármunatekjur	25.495.586	21.905.086	41.186.157	27.008.050	25.408.494
Fjármagnsgjöld	-885.405.424	-568.645.812	-708.332.030	-736.830.129	-761.696.517
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	774.012.243	1.886.797.298	1.516.366.458	3.728.026.864	3.853.161.970
Hagnaður fyrir skatta	532.330.048	2.035.640.135	1.565.756.349	4.042.180.948	4.748.579.890
Tekjuskattur	-114.628.237	-424.695.251	-349.252.970	-827.255.627	-958.762.890
Hagnaður af áframhaldandi starfsemi	417.701.811	1.610.944.884	1.216.503.379	3.214.925.321	3.789.817.000
Aflögð starfsemi		0	0		
Hagnaður ársins	417.701.811	1.610.944.884	1.216.503.379	3.214.925.321	3.789.817.000

Efnahagsreikningur

Eignir	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Fastafjármunir					
Íbúðarhúsnæði og lóðir	17.384.793.001	18.940.206.299	20.477.572.757	27.056.242.322	34.323.218.656
Verk í vinnslu		1.605.371.376	3.326.156.990	3.934.494.227	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	140.561.163	158.863.518	179.628.788	165.616.352	168.403.648
Eignarhlutir í dótturfélagi					
Tryggingasjóður	0	0	0	0	0
Skuldabréfaeign - búseturéttur	1.720.154	135.823	0	0	0
Tekjuskattsinnæign		0	0	0	0
Kröfur á tengd félög		0	0	0	0
	17.527.074.318	20.704.577.016	23.983.358.535	31.156.352.901	38.334.227.428
Veltufjármunir					
Rekstrarvörubirgðir	1.991.339	2.554.858	2.819.654	2.781.158	2.758.400
Viðskiptakröfur	29.290.628	22.602.202	20.147.230	36.790.665	27.101.236
Verðbréf	211.334.965	208.701.855	378.718.862	340.683.853	174.853.873
Næsta árs afborgun skuldabréfa	2.789.724	2.088.749	393.288	0	0
Kröfur á tengd félög		0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	19.543.844	88.978.642	48.155.873	80.315.438	95.067.514
Heiti liðar		0	0		
Handbært fé	373.351.778	200.087.661	347.271.358	189.104.233	189.855.487
Heiti liðar		0	0		
	638.302.278	525.013.967	797.506.265	649.675.347	489.636.510
Eignir	18.165.376.596	21.229.590.983	24.780.864.800	31.806.028.248	38.823.863.938
Eigið fé og skuldir					
Eigið fé					
Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Yfirverðsreikningur hlutafjár		0	0		
Varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur	6.357.973.550	7.867.411.764	9.080.504.930	12.062.926.421	15.145.455.997
Gangvirðisreikningur		0	0		
Þýðingarmunur		0	0		
Heiti liðar		0	0		
Ójafnað tap	-2.997.910.101	-2.896.403.431	-2.892.993.218	-2.660.489.388	-1.953.201.964
Eigið fé	3.370.073.127	4.981.018.011	6.197.521.390	9.412.446.711	13.202.263.711

Langtímaskuldir og skuldbindingar

Skuldir við lánastofnanir	11.768.955.294	11.551.859.422	11.533.904.899	14.620.682.263	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	0	0	3.295.140.519	3.532.859.153	74.395.078
Búseturéttur	1.035.355.585	1.021.126.465	981.036.347	928.195.705	897.262.726
Tryggingafé vegna leigufélaga	74.028.671	81.083.945	85.468.833	87.044.589	93.877.629
Skuldir við tengd félög		0	0		
Tekjuskattsskuldbinding	969.132.281	1.393.827.532	1.743.080.502	2.570.336.129	3.529.099.019
Aðrar skuldbindingar		0	0		
	13.847.471.831	14.047.897.364	17.638.631.100	21.739.117.839	21.492.212.429

Skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir	15.395.674	44.188.609	99.319.183	213.616.885	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	510.518.605	1.916.079.768	538.318.486	0	3.257.628.722
Aðrar skuldbindingar		0	0		
Næsta árs afborganir langtímaskulda	159.999.935	175.539.984	228.433.730	261.452.582	300.863.440
Ógreiddir reiknaðir skattar		0	0		
Heiti liðar		0	0		
Næsta árs afborganir framkvæmdalána		0	0		
Aðrar skammtímaskuldir	261.917.424	64.867.247	78.640.911	179.394.231	360.826.874
	947.831.638	2.200.675.608	944.712.310	654.463.698	4.129.387.798
Skuldir	14.795.303.469	16.248.572.972	18.583.343.410	22.393.581.537	25.621.600.227
Eigið fé og skuldir	18.165.376.596	21.229.590.983	24.780.864.800	31.806.028.248	38.823.863.938

Yfirlit um sjóðstreymi ársins	2013	2014	2015	2016
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður samkvæmt rekstrareikningi	417.701.811	1.610.944.884	1.216.503.379	3.214.925.321
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir	6.338.281	6.942.737	9.347.886	15.162.616
Söluhagnaður fastafjármuna	0	0	-279.140	0
Matsbreyting verðbréfa	-4.711.418	-6.281.403	-28.020.464	-11.964.991
Verðbætur langtímalána	425.662.275	126.898.847	239.305.873	244.665.320
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	13.878.659	4.612.465	9.464.964	6.158.977
Tryggingasjóður	-774.012.243			
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	114.628.237	-1.886.797.298	-1.516.366.458	-3.728.026.864
Tekjuskattur	40.597.890	424.695.251	349.252.970	827.255.630
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna				
Veltufé frá rekstri	240.083.492	281.015.483	279.209.010	568.176.009
Rekstrartengdar eignir, (hækkun)	-8.637.629	-26.020.339	10.382.945	-7.680.906
Rekstrartengdar skuldir, hækkun	62.039.437	23.041.183	14.455.764	53.826.273
Handbært fé frá (til) rekstri	293.485.300	278.036.327	304.047.719	614.321.376
Fjárfestingahreyfingar				
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu	-508.316.232	-1.306.617.376	-1.654.707.141	-3.424.319.886
Selt íbúðarhúsnæði	0	0	0	0
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	-20.942.133	-25.245.092	-29.834.015	53.990.820
Keypt/seld skuldabréf		0	0	
Afborganir skuldabréfa	4.908.355	2.285.306	1.831.284	393.288
Keypt/seld verðbréf	2.395.244	8.914.513	-141.996.543	50.000.000
Keyptir/seldir eignarhlutar í dóttur-/hlutdeildarfélögum		0	0	
Hækkun/(lækkun) á kröfum á tengd félög		0	0	
Keypt/seld markaðsverðbréf		0	0	
	-521.954.766	-1.320.662.649	-1.824.706.415	-3.319.935.778
Fjármögnunarhreyfingar				
Greiddur arður		0	0	
Afborganir langtímaskulda	-244.272.493	-173.761.069	-228.164.037	-2.714.531.865
Nýjar langtímaskuldir		349.828.899	23.797.387	5.620.000.000
Búseturéttur, breyting	-10.157.499	-57.975.785	-48.798.795	-58.751.991
Tryggingafé, breyting	2.602.280	6.314.987	3.628.601	1.330.985
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	490.000.000	744.955.173	1.917.379.237	-300.599.852
	238.172.288	869.362.205	1.667.842.393	2.547.447.277
Hækkun, (lækkun) handbærs fjár	9.702.822	-173.264.117	147.183.697	-158.167.125
Handbært fé í upphafi árs	363.648.956	373.351.778	200.087.661	347.271.358
Handbært fé í lok árs	373.351.778	200.087.661	347.271.358	189.104.233

FYRIRVARAR

Skýrslan er unnin samkvæmt samningi við Búseta hsf. um greiningu og mat á láns hæfi á Búseta hsf.

Við gerð þessarar greiningar og mats á láns hæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggja fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neindir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir félagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s. lánsamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem félagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskygni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn félagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að láns hæfismat einstakra útgefanda sem félagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfuefni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri

þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.