



# Landsbréf - BÚS I

## Útgefandalýsing

**25. nóvember 2020**

Umsjónaraðili með gerð lýsingar  
Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

## Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir.....	4
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagssumhverfi.....	4
1.1.1	Efnahagslegáhrif heimsfaraldursins COVID-19.....	5
1.2	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta.....	5
1.3	Mótaðilaáhætta.....	6
1.3.1	Ytri áhættuþættir tengd lántaka.....	6
1.3.2	Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka.....	7
1.3.3	Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka.....	8
1.3.4	Lagaleg og pólitísk áhætta lántaka.....	9
1.3.5	Áhætta tengd rekstri lántaka.....	10
1.4	Markaðsáhætta.....	10
1.5	Vaxtaáhætta.....	10
1.6	Verðtryggingaráhætta.....	11
1.7	Rekstraráhætta.....	11
1.7.1	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	11
1.7.2	Lagaleg áhætta og pólitísk áhætta.....	11
1.7.3	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum.....	12
1.7.4	Útvistunaráhætta.....	12
1.7.5	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	12
1.7.6	Orðsporsáhætta.....	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	Rekstartími, innlausn og slit.....	14
2.5	Skattamál.....	14
2.6	Fjárfestingarstefna og fjárfestingartakmarkanir.....	15
2.7	Helstu fjárfestingar útgefanda.....	15
2.7.1	Lánssamningar þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti er lántaki.....	15
2.7.2	Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda.....	18
2.7.3	Aðrir skilmálar lánssamninga.....	21
2.8	Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar.....	22
2.9	Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda.....	22

2.10	Ráðstöfun á fjármunum útgefanda.....	23
2.11	Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	23
2.11.1	Mat á eignum útgefanda.....	26
2.12	Dómsmál og gerðardómsmál .....	26
2.13	Stjórnarhættir útgefanda.....	26
2.14	Upplýsingagjöf samkvæmt regluramma .....	26
3	Upplýsingar um rekstrarfélagið.....	28
3.1	Almennar upplýsingar um rekstrarfélagið .....	28
3.2	Tilgangur rekstraraðila.....	28
3.3	Starfsemi .....	28
3.3.1	Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila .....	30
3.4	Fjárhagur rekstrarfélagsins.....	30
3.5	Umsýsluþóknanir .....	31
3.6	Hlutfé rekstraraðila.....	31
3.7	Stjórnarhættir rekstrarfélagsins og stjórnendur .....	31
3.7.1	Stjórnarhættir rekstrarfélagsins .....	32
3.7.2	Stjórn og stjórnendur.....	33
3.7.3	Nefndir rekstrarfélagsins.....	35
3.8	Slit og samruni .....	36
3.9	Nánari upplýsingar.....	36
4	Upplýsingar um vörsluaðila .....	37
4.1	Almennar upplýsingar um vörsluaðilann .....	37
4.2	Hlutverk vörsluaðila.....	38
4.3	Peningaþvætti.....	38
5	Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum.....	39
5.1	Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum .....	39
5.1.1	Fordæmalausir tímar vegna COVID-19 faraldursins .....	40
5.1.2	Fyrirkomulag á búseturéttarforminu .....	40
5.1.3	Búseturéttargjald .....	41
5.1.4	Búsetufélag .....	42
5.1.5	Kaupskylda Búseta.....	42
5.1.6	Lagalegt umhverfi mótaðila .....	42
5.1.7	Kvaðir og lánveitingar mótaðila.....	43
5.2	Starfsemi .....	43
5.3	Fjárhagsupplýsingar mótaðila.....	44
5.4	Fasteignasafn Búseta.....	48

5.4.1	Framkvæmdir og nýbyggingar .....	49
5.4.2	Viðhald.....	49
5.5	Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta .....	50
5.5.1	Endurskoðendur Búseta .....	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
6.6.1	Álit endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila í árshluta- og ársreikningi.....	57
6.7	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	57
6.8	Yfirlýsing .....	58
6.8.1	Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila .....	58
6.9	Skilgreiningar.....	58
6.10	Skammstafanir og hugtök .....	60

## 1 Áhættuþættir

Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf - BÚS I“, „útgefandinn“, eða „sjóðurinn“) er sérhæfður hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, sem rekinn er af Landsbréfum hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „Landsbréf“, „rekstrarfélagið“ eða „rekstraraðili“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánssamningum og/eða skuldabréfum (hér eftir saman nefnt „skuldaskjöl“) útgefnum af húsnæðissamvinnufélaginu Búseta hsf., kt. 561184-0709, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „Búseti“, „félagið“, „Búseti hsf.“, „lántaki“ eða „mótaðili útgefanda“). Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út skuldabréfaflokkinn BUS 56 (hér eftir „BUS 56“, eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 56“), og skuldabréfaflokkinn BUS 60 (hér eftir „BUS 60“ eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 60“) sem seldir voru fagfjárfestum. Fjallað er um skuldabréfaflokkinn BUS 60, í verðbréfalýsingu sjóðsins dagsettri 25. nóvember 2020.

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. Áhættuþættirnir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist. Landsbréf - BÚS I getur ekki metið líkur þess að tilteknir áhættuþættir, sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda. 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.

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. Sá möguleiki því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miða við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

### 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 lánsamninga 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 skuldabréfaflokkana BUS 56 og BUS 60. Nánar er fjallað um mótaðilaáhættu í kafla 1.3 „Mótaðilaáhætta“.

### 1.1.1 Efnahagslegáhrif heimsfaraldursins COVID-19

Efnahagshorfur á Íslandi og í heiminum öllum breyttust mjög snögglega til hins verra eftir því sem leið á fyrsta fjórðung 2020 í kjölfar þess að COVID-19-faraldurinn breiddist út um heimsbyggðina. Efnahagsáfall í kjölfar COVID-19 faraldursins hefur áhrif á ávöxtun á öllum mörkuðum heimsins og þar af leiðandi geta sveiflur í ávöxtun sjóða Landsbréfa og þar með ávöxtun sjóða eins og Landsbréfa BÚS-I orðið óvenju miklar á árinu 2020. Víðtækar aðgerðir til að hefta frekari útbreiðslu faraldursins, svo sem ferðatakmarkanir og takmarkanir á fjölda einstaklinga sem safnast mega saman, hafa lamað ýmsa starfsemi, en sérstaklega ferðapjónustu. Mikil óvissa er um þróun faraldursins og hvenær endanlega verður hægt að létta af öllum takmörkunum bæði innanlands og erlendis. Efnahagshorfur hér á landi og á heimsvísu næstu mánuði og misseri eru því verulega óvissar. Allt útlit er fyrir mikinn samdrátt í landsframleiðslu hér á landi á yfirstandandi ári og aukið atvinnuleysi. Ekki er útséð um endanleg áhrif faraldursins, en ef Covid-19 faraldurinn hefur neikvæð áhrif á getu Búseta til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart útefanda getur það haft veruleg neikvæð áhrif á getu útefanda til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart fjárfestum. Sjá nánar kafla 1.2 „Lausafjár- og fjármögnunaráhætta“ og kafla 1.3.1 „Ytri áhættuþættir tengd lántaka.“

## 1.2 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Rekstrarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum útefanda. Útefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Fjárskuldbinding Landsbréfa - BÚS I er vegna skuldabréfaútgáfu sjóðsins, með auðkennum BUS 56 og BUS 60. Eignum útefanda er ætlað að mæta greiðslufæði skuldabréfanna. Sú hættu er til staðar að útefandi eigi ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Greiðslugeta útefanda og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta. Greiðsluferill lánsamninga útefanda við Búseta er sá sami og á skuldabréfaflokkunum BUS 56 og BUS 60. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að Búseti hsf. standi við skuldbindingar sínar gagnvart útefanda. Ef Búseti hsf., sem mótaðili útefanda stendur ekki við skuldbindingar sínar gagnvart útefanda getur það haft veruleg neikvæð áhrif á getu útefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum.

Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiddast á eins mánaðar fresti til ársins 2056. Skuldabréfaflokkurinn BUS 60 er einnig í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiddast á eins mánaðar fresti til ársins 2060. Hvergi kemur fram í skilmálum skuldabréfaflokkana að heimilt sé að fresta greiðslum á afborgunum, vöxtum og verðbótum á líftíma skuldabréfaflokkana. Ef þörf er á getur rekstrarfélag sjóðsins boðað til fundar með skuldabréfaeigendum og óskað eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum. Til þess að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokki þarf samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins, miðað við fjárhæð. Samkvæmt 8. grein í reglum útefanda hefur útefandi 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.

### 1.3 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 fyrrgreinda skuldabréfaflokka, BUS 56 og BUS 60. Skuldabréfaflokkarnir fela ekki í sér bein veð en allar eignir Landsbréfa - BÚS I standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2 „*Skuldabréfin*“ í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019 og í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020. 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*“.

#### 1.3.1 Ytri áhættuþættir tengd lántaka

Þróun 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. Mikill óstöðugleiki í efnahagsmálum getur valdið brotthvarfi leigjenda. 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. Vaxtalækkunar geta þrýst á aukinnar eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun félagsmanna, en á dagsetningu þessarar lýsingar eru vextir í sögulegu lágmarki hér á landi. 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.

Neikvæð efnahagsþróun getur leitt til þess að félagsmenn lántaka hafa ekki lengur efni á mánaðarlegum greiðslum vegna t.d. hárrar verðbólgu, minnkandi ráðstöfunartekna, og lækkandi atvinnustigs. Fordæmalausar aðstæður hafa átt sér stað frá fyrsta ársfjórðungi 2020. Útbreiðsla COVID-19-faraldursins og viðbrögð stjórnvalda víða um heim hafa haft í för með sér verulega röskun á starfsemi fyrirtækja, þar á meðal hér á landi. Þann 6. mars 2020 lýstu stjórnvöld fyrst yfir neyðarstigi almanna vegna COVID-19. Á meðal aðgerða sem yfirvöld víða um heim hafa gripið til til að hefta



útbreiðslu veirunnar eru einangrun, sóttkví, fjarlægðarmörk samfélagsþegna, fjöldatakmörkanir á samkomum og mannamótum, ferðatakmörkanir og lokanir þjónustu sem ekki telst samfélagslega ómissandi. Þessar ráðstafanir hafa haft í för með sé mikla röskun á rekstri fyrirtækja sem sum hver hafa neyðst til að loka eða takmarka starfsemi sína um óákveðinn tíma. Allt þetta hefur leitt til niðursveiflu í hagkerfinu og snaraukins atvinnuleysis. Mikill óvissa er um þróun faraldursins og óljóst hver endanleg áhrif verða á fyrirtæki og einstaklinga og þar með talið atvinnuleysi í landinu.

Búseti hefur kynnt úrræði fyrir þá sem upplifa tímabundinn tekjumissi vegna COVID -19 faraldursins. Sú aðgerðaráætlun felur meðal annars í sér að bjóða upp á að lækka greiðslur um 50% í 3 mánuði til 24 mánuði. Sjá nánar kafla 5.1.1 *Fordæmalausir tímar vegna COVID-19 faraldursins*. Sú áhætta er til staðar ef margir félagsmenn nýta sér fyrrgreint úrræði getur það skapað ójafnvægi í sjóðstreymi Búseta með þeim afleiðingum að Búseti nái ekki að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Ytri þættir svo sem jarðskjálftar, eldgos, óveður, farsóttir og aðrar náttúruhamfarir kunna einnig að hafa neikvæð áhrif á efnahagsumhverfið og mótaðila útgefanda og þar með á Landsbréf- BÚS I. Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda Búseta og breytingar á fasteignamarkaði getur leitt til þess að Búseti sitji með ótekjuberandi eignir í fasteignasafni sínu. Ytri þættir geta einnig skert getu félagsmanna til að standa í skilum við skuldbindingar sínar gagnvart Búseta og þar með getu Búseta til að standa í skilum við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda útgefanda og Búseta.

### 1.3.2 Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka

Lausafjárahætta 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 lausafjárahætta, þar sem þessar íbúðir verða þá a.m.k. tímabundið ótekjuberandi. Ef Búseta stendur endurfjármögnun til boða getur sú hætta 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.

Vaxtaáhætta vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum Búseta er til staðar að einhverju leyti. Skuldbindingar Búseta 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 búseturéttarhafa og getu þeirra til að standa í skilum með skuldbindingar sínar. Vægi hvers búseturéttarhafa í heildartekjum félagsins er lítið, en ef verulegar breytingar í efnahagsumhverfi eiga sér stað, með þeim afleiðingum að kaupmáttur margra búseturéttarhafa rýrnar, og einstakir kostnaðarliðir í búsetugjaldinu hækka, getur það haft áhrif á greiðslugetu búseturéttarhafa og hæfni þeirra til að standa í skilum við Búseta. Ef búseturéttarhafar standa ekki í skilum þá getur það haft áhrif á greiðslugetu Búseta og þar með getu Búseta til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Slík þróun getur haft veruleg neikvæð áhrif á fjárhag, sjóðstreymi og rekstur útgefanda.

Í skilmálum 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. Kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013 hvílir á Búseta. Óski búseturéttahafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina innan sex mánaða eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstrarastæður 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 5.1.5 *Kaupskylda Búseta*<sup>1</sup>. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta.

### 1.3.3 Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka

Helstu eignir Búseta eru fjárfestingareignir sem eru metnar á gangvirði, í samræmi við lög um ársreikninga og alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Við ákvörðun 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 veruleg áhrif á niðurstöðu ársreikninga og árshlutareikninga Búseta.

Samkvæmt 4. grein í reglum útgefanda skulu fjárfestingar útgefanda vera tryggðar með veði í tilteknum fasteignum Búseta á höfuðborgarsvæðinu og skal lánshlutfall (*e. loan to value ratio*) vera undir 80% við fjárfestingu, ásamt því að vera fullkláraðar og tilbúnar til afhendingar. Þann 30. júní 2020 var bókfært virði lánsamninga um 15,33 ma.kr<sup>1</sup>, en tveir nýir lánsamningar hafa verið gefnir út eftir birtingu árshlutauppgjors 2020, með samtals bókfært virði að fjárhæð um 3,82 ma.kr. miðað við 30. september 2020. Lánsamningarnir eru með fyrsta eða öðrum veðrétti og uppfærslurétti í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Fasteignamat 2020 fyrir allar fasteignir til tryggingar á fyrrgreindum lánsamningum er um 28,27 ma.kr. og fasteignamat 2021 er um 28,88 ma.kr. Lánshlutfall er því um 67,74% m.v. fasteignamat 2020 en 66,31% m.v. fasteignamat 2021. 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 1.3.2 „*Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka*.“ Félagsmenn greiða jafnframt búseturéttargjald til þess að kaupa búseturétt. Búseturétturinn stendur til tryggingar gegn vanefndum búsetaréttarhafa. Búsetaréttarhafar og leigutakar þurfa að greiða mánaðarlega greiðslu í samræmi við búsetusamning eða leigusamning sem þeir hafa gert við Búseta. Ef neikvæð efnahagsþróun leiði til vaxandi atvinnuleysis meðal félagsmanna er hætta á að félagsmenn geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart Búseta. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.3.1 *Ytri áhættuþættir*

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

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

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu kostnaðarliðum í rekstri Búseta, ásamt þjónustu við íbúa. 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 1.3.1 „Ytri áhættuþættir tengd lántaka“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

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

#### 1.3.4 Lagaleg og pólitísk áhætta lántaka

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

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

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.

### 1.3.5 Áhætta tengd rekstri 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 og að kjörna fulltrúa í stjórn skorti hæfni, þekkingu og reynslu til að sinna eftirlitshlutverki sínu. 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.

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 viðahaldssjóð. 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 gagnvart útgefanda.

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

## 1.4 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 flókt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

## 1.5 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins eiga skuldabréf eða eftir atvikum lánsamningar við Búseta að vera

verðtryggð með föstum vöxtum og skulu ákvæði skuldaskjalanna vera þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efndum 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.

## 1.6 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.

## 1.7 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 rekstrarfélagsins. 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 Lagaleg áhætta og pólitísk áhætta

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

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 stjórnvaldsákvæðana.

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.

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

### 1.7.3 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 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.

### 1.7.4 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 (sem skilgreindur er hér að neðan), 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.

### 1.7.5 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.

### 1.7.6 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.

## 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
Félagaform:	Hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.
Rekstrarfélag útgefanda:	Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík er fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki og hefur starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt 27. gr. þeirra laga og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða sbr. ákvæði til bráðabirgða I við lög nr. 45/2020.
Stofndagur:	24. nóvember 2016
Símanúmer útgefanda:	410-2500
Vefsíða:	<a href="http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref">http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref</a>
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 og telst því vera hlutdeildarsjóður samkvæmt IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. 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 og rekstrarfélag hans gilda reglur laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt reglum sínum er sjóðurinn er fagfjárfestastjóður og er hann þannig rekinn hlutdeildarsjóður 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. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Útgefandinn er rekinn af Landsbréfum. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, og samkvæmt XI. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, 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 fyrirbyggjandi 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 yferráðum 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 fengnu samþykki 90% af eigendum slíkra skuldabréfa.

### 2.4 Rekstrartími, innlausn og slit

Rekstrartími 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 færast 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%: Lánsamningar 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 hér að ofan, nema í undantekningartilvikum og þá mest til sex vikna.

Skuldabréf Búseta, eða eftir atvikum lánsamningar 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 efndum útgefanda á skuldabréfum sem útgefandi gefur út til að efna skyldur sem og vegna rekstrarkostnaðar útgefanda.

Skuldabréf, eða eftir atvikum lánsamningar, 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 viðávöxtunarkröfu 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

### 2.7.1 Lánsamningar þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti er lántaki

Á dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða átta lánsamninga þar sem Búseti er lántaki, en þeir eru eftirfarandi:

- lánsamningur dags. 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð 3,15 ma.kr., eftirstöðvar 3,30 ma.kr.,

- láncsamningur dags. 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr., eftirstöðvar 2,46 ma.kr.,
- láncsamningur dags. 1. október 2018, upphaflega að fjárhæð 2,69 ma.kr., eftirstöðvar 2,78 ma.kr.,
- láncsamningur dags. 5. mars 2019, upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr., eftirstöðvar 3,96 ma.kr.,
- láncsamningur dags 1. október 2019, upphaflega að fjárhæð 1,93 ma.kr., eftirstöðvar 1,96 ma.kr.,
- láncsamningur dags 5. maí 2020, upphaflega að fjárhæð 880 m.kr., eftirstöðvar 866 m.kr.

Fyrirgreindir láncsamningar eru 100% af eignum Landsbréfa- BÚS I, miðað við stöðu eigna í árshlutareikningi 2020. Til viðbótar eru tveir láncsamningar sem bætast við á seinni árshelmingi 2020 en þeir eru láncsamningur dagsettur 3. júlí 2020, upphaflega að fjárhæð 2,3 ma.kr. og láncsamningur dagsettur 22. september 2020, upphaflega að fjárhæð 1,4 ma.kr. Sjá nánar kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“ í útgefandalýsingu þessari.

Láncsamningurinn dagsettur 22. desember 2016 er til 40 ára, og á að endurgreiða með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, fyrst 5. janúar 2017. Láncsamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitöluna 438,49 og ber 3,55% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum láncsamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,1% vaxtaálag af eftirstöðvum láncsins á gjalddaganum á undan. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum láncsins, heldur greiðist það sérstaklega. Þetta vaxtaálag á að lækka í 0,075% þann 5. desember 2022. Vaxtaálagið er til að standa undir umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Samkvæmt skilmálum láncsamningsins 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 2031, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Láncsamningurinn dagsettur 14. nóvember 2017 er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og láncsamningurinn 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. Samkvæmt skilmálum láncsamningsins 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 2031, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Láncsamningur dagsettur 1. október 2018 er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og láncsamningarnir 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. Samkvæmt skilmálum láncsamningsins 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 2031, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Láncsamningur að fjárhæð 3,87 ma.kr. dagsettur 5. mars 2019 er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og fyrirgreindir láncsamningar. Láncsamningurinn 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 var 5. apríl 2019. Samkvæmt skilmálum láncsamningsins 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 2031, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Láncsamningur dagsettur 1. október 2019 er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og láncsamningarnir dagsettir 22. desember 2016, 14. nóvember 2017, 1. október 2018 og 5. mars 2019.

Lánið skal greiða á 37 árum og 2 mánuðum, með 446 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysliverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 470,1533. Fyrsti gjalddagi var 5. nóvember 2019. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins 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 2031, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

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

Lánessamningur dagsettur 5. maí 2020 sem fjármagnaður er með skuldabréfaflokknum BUS 60 er til 40 ára, og á að endurgreiða með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, fyrst 5. júní 2020. Lánessamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysliverðs m.v. grunnvísitölu 475,50667 og ber 2,7% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,10% vaxtaálag í upphafi vaxtatímabils. 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 umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Þann 5. maí 2028 og árlega þaðan í frá 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. maí 2034, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Lánessamningur dagsettur 3. júlí 2020 er einnig fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánessamningur dagsettur 5. maí 2020. Lánessamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysliverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 475,50667. Fyrsti gjalddagi er 5. júní 2020. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,10% vaxtaálag í upphafi vaxtatímabils. 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 umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Þann 5. maí 2028 og árlega þaðan í frá 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. maí 2034, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Lánessamningur dagsettur 22. september 2020 er einnig fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánessamningur dagsettur 5. maí 2020. Lánessamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysliverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 475,50667. Fyrsti gjalddagi er 5. júní 2020. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,10% vaxtaálag í upphafi vaxtatímabils. 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 umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Þann 5. maí 2028 og árlega þaðan í frá 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. maí 2034, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Skilmálar fyrrgreinda lánessamninga við Búseta sem gerðir voru á árinu 2020 og skuldabréfaflokksins BUS 60 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins BUS 60 endurspeglar sjóðstreymi lánessamninganna, fyrir utan vaxtaálags sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum.

## 2.7.2 Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda

Á dagsetningu þessarar lýsingar hefur Búseti gefið út 8 tryggingabréf með veðum í 608 fasteignum, samtals 55.451 fermetra til tryggingar á fyrrgreindum lánessamningum. Allar veðsettar fasteignir Búseta eru búsetuþúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, nema fasteignir við Litlakrika 1, Mosfellsbæ. Samtals fasteignamat 2020 þessara fasteigna er um 28,27 ma.kr. eða 28,88 ma.kr. mv fasteignamat 2021 og bókfært virði m.v. 30. júní 2020 er 29,21 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettu 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. Um er að ræða 88 fasteignir eða um 9.804 fermetrar. Fasteignir sem um ræðir eru Austurkór 88-92 (sléttar tölur), Einholt 10, Einholt 12, Ísleifsgata 20-36 (sléttar tölur), Þverholt 23 og Laugarnesvegur 56. Andvirði lánessamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Lánshlutfall var því 74,2% eftir útgreiðslu. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrrgreinds lánessamnings við útgefanda er um 5,39 ma.kr, m.v. 30. júní 2020. Fasteignamat 2020 er um 5,30 ma.kr, og brunabótamat 4,09 ma.kr.

Til tryggingar lánessamningnum dagsettu 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr., sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Um er að ræða 55 fasteignir eða um 5.725 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21. Andvirði lánessamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Í tengslum við stækkunina á BUS 56 fól Búseti fasteignasölu Mikluborg ehf., kt. 450307-1730, Lág múla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „Mikluborg“) að útbúa verðmat með það að markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar. Við útgáfu lánessamningsins var verðmat veðsettra fasteigna 3,24 ma.kr. og fasteignamat 2018 um 3,17 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2020, vegna fyrrgreinds lánessamnings við útgefanda er um 3,50 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 3,49 ma.kr. og brunabótamat um 2,68 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettu 1. október 2018, að fjárhæð 2,69 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 3,25 ma.kr., sem þinglýst er á 3. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Um er að ræða 71 fasteignir eða um 5.549 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Einholt 6, Þverholt 15, Þverholt 17 og Laugaveg 135, Reykjavík. Andvirði lánessamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánessamningsins var verðmat veðsettra fasteigna um 3,40 ma.kr., og fasteignamat 2018 samtals 1,18 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,2% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2020 vegna fyrrgreinds lánessamnings er um 3,50 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 3,47 ma.kr. og brunabótamat um 2,69 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettu 5. mars 2019 upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf, dagsett 18. febrúar 2019, að fjárhæð 4,50 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 160 fasteignir eða samtals 14.565 fermetrar sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Ísleifsgötu 2-10, Berjavelli 4, Blikaás 19, Blikaás 21, Gvendargeisla 17, Kirkjustétt 7-13 (oddatölur), Klapparstíg 20, Kristnibraut 61-67 (oddatölur), Laugaveg 135,

Laugaveg 137, Þrastarás 10, Þrastarás 12, Þverholt 13 og Þverholt 15. Andvirði lánsamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðsluna færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat fyrrgreindra fasteigna er um 5,76 ma.kr., m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar eignir til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 18. febrúar 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 6,50 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 59,5%, m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2020 vegna fyrrgreinds lánsamnings við útgefanda er um 6,57 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 6,24 ma.kr. og brunabótamat um 4,88 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 1. október 2019 að fjárhæð 1,93 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,40 ma.kr. sem þinglýst var á 2. veðrétt eða í einhverjum tilvikum 3. með uppfærslurétti á 116 fasteignir eða samtals 10.341 fermetri, sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Skólavörðustíg 20, Laugaveg 146, Garðhús 8, Arnarsmára 4 og 6, Trönuhjalla 17, Birkihlíð 2A-B, Dvergholt 3, Skólatún 6, Miðholt 9, og 13, Krókamýri 78, Breiðavík 7, 9, 31 og 33, Bollatanga 10-20 (jafnar tölur), Gautavík 29-31, Holtabyggð 2, 4 og 6, Hamravík 30-36 (jafnar tölur), Gvendargeisla 17 og Bjallavað 7, 9 og 11. Andvirði lánsamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta, sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1.veðrétt. Samanlagt fasteignamat fyrrgreindra eigna er um 4,43 ma.kr. m.v. fasteignamat 2019. Fasteignasalan Miklaborg var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til trygginga skv. tryggingarbréfi dagsettu 17. september 2019. Verðmat veðsettra fasteigna nam 4,95 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 38,99% m.v. verðmat en 43,57% m.v. fasteignamat 2019. Bókfært virði m.v. 30. júní 2020 er 4,97 ma.kr. Fasteignamat 2020 er um 4,73 ma.kr. og brunabótamat um 3,72 ma.kr.

Í árslok 2019 voru eftirstöðvar fyrrgreindra lánsamninga samtals 14,34 ma.kr. Fasteignamat 2020 fyrrgreindra fasteigna nam samtals 23,23 mö.kr. og bókfært virði 23,92 ma.kr. í árslok 2019. Lánshlutfallið í árslok 2019 var því um 61,73% m.v. fasteignamat 2020 en 59,95% m.v. bókfært virði fasteigna.

Þann 30. júní 2020 voru eftirstöðvar fyrrgreindra lánsamninga, ásamt lánsamningi dagsettum 5. maí 2020 (sjá neðangreinda umfjöllun), samtals 15,33 ma.kr. Sjá kafla 2.11 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“. Fasteignamat 2020 veðsettra fasteigna nam samtals 24,16 mö.kr. og 24,68 ma.kr. m.v. fasteignamat 2021. Bókfært virði fyrrgreindra fasteigna nam 24,94 mö.kr. Lánshlutfallið í lok fyrsta árshelmings 2020 var því um 63,44% m.v. fasteignamat 2020, en 62,13% m.v. fasteignamat 2021 og 61,47% m.v. bókfært virði fasteigna. Sjá nánar neðangreinda töflu 2.7.1. „Staða trygginga m.v. 30. júní 2020“.

Tafla 2.7.1: Samantekt á tryggingastöðu þann 30. júní 2020<sup>2</sup>

	Eftir- stöðvar 30.06.20	Bókfært virði veðsettra fasteigna	Láns- hlutfall m.v. bókfært virði	F-mat <sup>3</sup> 2020 veðsettra fasteigna	Láns- hlutfall m.v. f-mat 2020	F-mat 2021 veðsettra fasteigna	Láns- hlutfall m.v. f-mat 2021
Lánsamn. dags. 22.12.2016	3,30	5,39	61,29%	5,30	62,26%	5,33	61,91%
Lánsamn. dags. 14.11.2017	2,46	3,50	70,21%	3,49	70,49%	3,47	70,89%
Lánsamn. dags. 01.10.2018	2,78	3,50	79,42%	3,47	80,12%	3,46	80,35%
Lánsamn. dags. 05.03.2018	3,96	6,57	60,29%	6,24	63,46%	6,50	60,92%

<sup>2</sup> Fjárhæðir í milljarða króna (ma.kr.)

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

Lánssamn. dags. 01.10.2019	1,96	4,97	44,15%	4,73	41,44%	4,92	39,84%
Lánssamn. dags. 05.05.2020	0,866	1,01	85,95%	0,934	92,72%	1,00	86,95%
<b>Samtals staða 30.06.2020</b>	<b>15,33</b>	<b>24,94</b>	<b>61,47%</b>	<b>24,16</b>	<b>63,44%</b>	<b>24,68</b>	<b>62,13%</b>

Á árinu 2020 bættust við þrjár lánsamningar. Til tryggingar á fyrrgreindum lánsamningi dagsettum 5. maí 2020 að fjárhæð 880 m.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 1,10 ma.kr. sem þinglýst var á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 20 fasteignir við Skógarveg 16. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 1.495 fermetrar. Andvirði lánsamningsins var notað til að endurfjármagna skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1.veðrétt. Samanlagt fasteignamat fasteigna við Skógarveg 16 er um 0,93 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020 og brunabótamat um 0,86 ma.kr. Lánsamningurinn var greiddur út á undirverði eða miðað við 2,9% ávöxtunarkröfu og var því uppgjörsfjárhæðin 0,858 ma.kr. Trausti fasteignasala ehf., kt. 590712-1590, Vegmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Trausti fasteignasala**“) var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingabréfi dagsettu 31. mars 2020. Verðmat veðsettra fasteigna nam 1,10 mö.kr., en bókfært virði m.v. 30. júní 2020 er um 1,00 ma.kr. Lánshlutfall m.v. uppgjörsfjárhæð lánsamnings var 77,9% m.v. verðmat en 97,1% miðað við fasteignamat 2020.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 3. júlí 2020 að fjárhæð 2,30 ma.kr.<sup>4</sup> gaf Búseti út tvö tryggingarbréf annars vegar að fjárhæð 2,90 ma.kr. og hins vegar að fjárhæð 50 m.kr. samtals 2,95 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt á 64 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 5.475 fermetrar. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Keilugranda 1 og 3, Bjallavað 7,9 og 11 Reykjavík og Litlakrika 1 Mosfellsbæ. Við endurfjármögnunina færast tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 2,62 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020<sup>5</sup> og brunabótamat um 1,40 ma.kr. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 18. júní 2020. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,96 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 78,72 % m.v. verðmat en 88,93% m.v. fasteignamat 2020. Bókfært virði m.v. 30. júní 2020 er 2,73 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 22. september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr.<sup>6</sup> gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 1,90 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt á 34 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.498 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Keilugranda 3, 5, 7, 9 og 11 Reykjavík. Fasteignirnar eru búsetuþúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,48 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020, en ekki er komið brunabótamat á fyrrgreindar fasteignir. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 8. september 2020. Verðmat veðsettra fasteigna nam 1,90 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 77,89% m.v. verðmat en 99,73% m.v. fasteignamat 2020. Bókfært virði m.v. 30. júní 2020 er 1,53 ma.kr.

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

<sup>5</sup> Við útgreiðslu lánsamnings dags. 3. júlí 2020 var fasteignamat 2020 veðsettra fasteigna um 1,80 ma.kr., því Keilugrandi hafði ekki hlotið endanlegt fasteignamat. Lánshlutfallið á þann mælikvarða var því um 129,21%.

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

Tafla 2.7.2: Samantekt á tryggingastöðu með viðbótarveðsetningu<sup>7</sup> eftir árshlutauppgjör 2020

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

### 2.7.3 Aðrir skilmálar lánessamninga

Samkvæmt skilmálum lánessamningana 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 lánessamninga er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin einhliða og fyrirvaralaust. Sjá nánar umfjöllun í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019, í kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“ og verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020.

Við eftirtalin skilyrði er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- 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.
- Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga.
- 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 gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óskar eftir greiðslustöðvun eða lántaki leitar hvers konar nauðasamninga.
- Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000,- er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætlanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið upp gegn þeim (*e. Cross default*).
- Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir eru settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda.
- 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

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

uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánessamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.

- g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.

Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánessamnings 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 skuldabréfaflokknum.

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 lánessamninga 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 lánessamningunum 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 lánessamningi 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.

## 2.8 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 skuldaskjöllum sem Búseti gefur út eða lánessamningum sem félagið er aðili að sem lántaki, eftir því sem hægt er hverju sinni. Búseti gerir ráð fyrir að 196 íbúðir verða teknar í notkun á tímabilinu 2020-2022. Af fyrrgreindum 196 íbúðum hafa 78 verið afhentar.

## 2.9 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.

Á dagsetningu lýsingar þessarar hefur útgefandi fjármagnað sig með útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. umfjöllun í kafla 2.2 „Hlutdeildarskírteini“. Jafnframt hefur útgefandi gefið út skuldabréfaflokkinn BUS 56 og skuldabréfaflokkinn BUS 60 til að fjármagna fjárfestingar sínar. Heildarheimild útgáfu á BUS 56 er 18,00 ma.kr. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 var fyrst gefinn út þann 5. desember 2016, að fjárhæð 3,20 ma.kr. Fjórar viðbótarútgáfur hafa átt sér stað. Fyrst þann 14. nóvember 2017 var 2,28 ma.kr. stækkun, þann 7. september 2018 var 2,62 ma.kr. stækkun, 14. febrúar 2019 var 3,74 ma.kr. stækkun og 10 september 2019 var 1,80 ma.kr. stækkun. Heildarstærð skuldabréfaflokksins BUS 56 er því 13,64 ma.kr., eða 682 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn BUS 56 er að finna í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 16. október 2019.



Heildarheimild á útgáfu BUS 60 er 12 ma.kr og var fyrsta útgáfan í maí 2020, að fjárhæð 880 m.kr eða um 44 nafnverðseiningar. Viðbótarútgáfa átti sér stað í júní 2020 að fjárhæð 2,3 ma.kr. eða 115 nafnverðseiningar og í september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr. eða 70 nafnverðseiningar. Við dagsetningu þessarar lýsingar er heildarstærð skuldabréfaflokksins því 4,58 ma.kr. eða 229 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn BUS 60 er að finna í verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020.

## 2.10 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.

## 2.11 Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Kannaður árs hlutareikningur 2020, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt könnuðum árs hlutareikningi námu heildareignir útgefanda samtals 15,35 ma.kr., þar af voru láns samningar við Búseta, að fjárhæð 15,35 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda. *Vegna misræmis sem tengist leiðréttingu innan dags á vísitölu neysluverðs við birtingu Hagstofunnar þann 28. maí 2020 var villa í milliuppgjöri sjóðsins. Þannig var bæði eigna og skuldhlíð efnahagsreiknings um 16 milljónum króna of há eða sem nemur um 0,1% hlutfallslega. Heildareignir og heildarskuldir námu því 15,33 ma.kr. í stað 15,35 ma.kr.*

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

Ársreikningur 2019, 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 2019 námu heildareignir

útgefanda samtals 14,34 ma.kr., þar af eru lánessamningar við Búseta að fjárhæð 14,34 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

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

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 5,53 ma.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 5,52 ma.kr.

Fyrrgreindir endurskoðaðir ársreikningar og kannaðir árshlutareikningar hafa verið felldir inn með tilvísun og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni. Sjá nánar kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun.“

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur Landsbréfa - BÚS I\*

	2020*	2019	2019	2018	2017
	1.1.-30.6	1.1.-30.6.	1.1.-31.12	1.1.-31.12	1.1.-31.12.
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld</b>					
Vextir	260.388	194.010	431.532	226.313	125.923
Verðbætur	243.068	181.844	317.146	205.112	54.816
<b>Heildartekjur</b>	<b>503.456</b>	<b>375.854</b>	<b>748.679</b>	<b>431.425</b>	<b>180.739</b>
<b>Gjöld</b>					
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	7.282	5.335	11.835	5.961	3.463
Vextir og verðbætur	496.152	370.572	737.196	425.447	178.861
Önnur gjöld og kostnaður	4	4	8	6	
<b>Heildargjöld</b>	<b>503.438</b>	<b>375.911</b>	<b>749.039</b>	<b>431.414</b>	<b>182.324</b>
<b>Hrein (gjöld) tekjur</b>	<b>17</b>	<b>( 56)</b>	<b>(360)</b>	<b>10</b>	<b>(1.587)</b>
<b>Óinnleystur hagnaður (tap) af fjárfestingum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.625</b>
<b>Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins</b>	<b>17</b>	<b>(56)</b>	<b>(360)</b>	<b>10</b>	<b>38</b>
<b>Hrein eign í byrjun árs</b>	<b>655</b>	<b>1.015</b>	<b>1.015</b>	<b>1.004</b>	<b>966</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>					
Seld hlutdeildarskírteini					
<b>Hrein eign í lok tímabilsins</b>	<b>672</b>	<b>958</b>	<b>655</b>	<b>1.015</b>	<b>1.005</b>

\*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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

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

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Landsbréfa - BÚS I\*

	30.6.2020*	30.6.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>					
<b>Fjárfestingar</b>					
Lánasamningar	15.346.372	12.348.470	14.340.408	8.350.577	5.523.713
<b>Fjárfestingar samtals</b>	15.346.372	12.348.470	14.340.408	8.350.577	5.523.713
<b>Aðrar eignir</b>					
Reiðufé	720	1.184	761	1.120	1.062
Aðrar eignir	1.162	920	1.033	526	399
<b>Aðrar eignir samtals</b>	1.882	2.105	1.794	1.645	1.461
<b>Eignir samtals</b>	<b>15.348.254</b>	<b>12.350.574</b>	<b>14.342.202</b>	<b>8.352.222</b>	<b>5.525.174</b>
<b>Skuldir</b>					
Skuld við rekstrarfélag	1.274	1.027	1.192	607	459
Útgefið skuldabréf	15.346.308	12.348.589	14.340.355	8.350.601	5.523.710
<b>Skuldir samtals</b>	15.347.582	12.349.616	14.341.547	8.351.207	5.524.169
<b>Hrein eign</b>	<b>672</b>	<b>958</b>	<b>655</b>	<b>1.015</b>	<b>1.004</b>
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina	0,672	0,958	0,655	1,015	1,004

\*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Gengi hlutdeildarskírteina í útgefanda nam 0,672 kr. á hverja einingu, þann 30. júní 2020, en nam 0,655 á hverja einingu þann 31. desember 2019 og 0,958 kr. þann 30. júní 2019. Í samræmi við eðli fagfjárfestasjósins 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.

Taka skal fram að vegna misræmis sem tengist leiðréttingu innan dags á vísitölu neysliverðs við birtingu Hagstofunnar þann 28. maí 2020 var villa í milliuppgjöri sjóðsins. Þannig var bæði eigna og skuldhlið efnahagsreiknings um 16 milljónum króna of há eða sem nemur um 0,1% hlutfallslega. Heildareignir og heildarskuldir námu því 15,33 ma.kr.

Hlutdeildarskírteini	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	0,672	0,958	0,655	1,015	1,004
Bókf. verðmæti hlutdeildarskírteina	672	958	655	1.015	1.004

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt aðrar en þær sem koma fram í umfjöllun í kafla 1.1.1

„Efnahagslegáhrif heimsfaraldursins COVID-19“ og kafla 1.3.1 „Ytri áhættuþættir tengd lántaka“ sem finna má á í lýsingu þessari.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2020 til dagsetningar þessarar lýsingar, aðrar en þær að búið er að stækka skuldabréfaflokkinn BUS 60 um 3,70 ma.kr., og hafa því skuldir sjóðsins aukist sem nemur fyrrgreindri fjárhæð og bókfært virði viðbótar trygginga aukist um 4,26 ma.kr eða 4,10 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020. Við staðfestingu þessarar lýsingar eru því útgefin skuldabréf í flokknum BUS 60 samtals 4,58 ma.kr, að nafnvirði. Andvirði stækkunarinnar var notuð til að fjármagna Búseta, með lánessamningum dagsettum 3. júlí 2020 og 22. september 2020, þar sem sjóðurinn er lánveitandi og Búseti lántaki. Bókfært virði þessa lánessamninga m.v. 30. september 2020 er 3,82 ma.kr. Sjá nánar kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“.

### 2.11.1 Mat á eignum útgefanda

Samkvæmt 6. grein reglna útgefanda skal mat á eignum útgefanda á hverjum tíma endurspeglar raunverulegt virði þeirra að teknu tillit til markaðsaðstæðna. Virði eigna skal reiknað með eftirfarandi hætti: i) skuldabréf og lánessamningar skulu vera uppreiknuð og skal virði samstanda 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 rekstrarfélag útgefanda og móðurfélag Landsbréfa hf., Landsbankinn (sem skilgreindur er hér að neðan), 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.

## 2.12 Dómsmál og gerðardómsmál

Útgefandi er og hefur ekki verið aðili að stjórnarsýslu-, 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.

## 2.13 Stjórnarhættir útgefanda

Hvorki er til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er hlutdeildarsjóður 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“

## 2.14 Upplýsingagjöf samkvæmt regluramma

Dagsetning	Fyrirsögn	Lýsing	Tilvísun í lýsingu
27/04/2020	Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf -BÚS I: Útgáfa nýs skuldabréfaflokks til	Tilkynning til kauphallar vegna útgáfu nýs skuldabréfaflokks til fjármögnunar á nýju láni til Búseta hsf.	Kafla 2.7 og 2.8

	fjármögnunar nýrra lánveitinga		
15/06/2020	Stækkun skuldabréfaflokksins BUS 60 til fjármögnunar nýrra lánveitinga	Tilkynningar til kauphallar vegna stækkunar skuldabréfaflokksins BUS 60 til fjármögnunar á nýju láni til Búseta hsf.	Kafli 2.7 og 2.8
04/09/2020	Stækkun skuldabréfaflokks til fjármögnunar nýrra lánveitinga	Tilkynningar til kauphallar vegna stækkunar skuldabréfaflokksins BUS 60 til fjármögnunar á nýju láni til Búseta hsf.	Kafli 2.7 og 2.8

### 3 Upplýsingar um rekstrarfélagið

#### 3.1 Almennar upplýsingar um rekstrarfélagið

Samkvæmt 3. grein reglna útgefanda skal daglegur rekstur og sjóðstjórn vera í höndum rekstraraðila sem leggur útgefanda til sjóðstjóra, einn eða fleiri. Landsbréf er rekstraraðili útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Landsbréf taka ákvarðanir um fjárfestingar útgefanda og annast framkvæmd þeirra. Hvorki Landsbréf né hlutdeildarskírteinishafar í útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans, sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti rekstrarfélags:	Landsbréf hf.
Kennitala:	691208-0520
LEI númer:	549300G6I0J45RHVTD55
Félagagögn:	Rekstrarfélag, í samræmi við 7. tl. 1. mgr. 4. gr. sbr. 27gr. 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% hlutfjár 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 samþykktu dagsettu 6. apríl 2018, er rekstur verðbréfa-fjárfestingar og fagfjárfestasjóða. Tilgangur Landsbréfa er einnig eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi félagsins skv. 27. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, innan þess ramma sem löggin leyfa.

#### 3.3 Starfsemi

Meginstarfsemi Landsbréfa er sjóðarekstur ásamt því sem félagið sinnir afmörkuðum verkefnum á sviði eignastýringar. Hjá Landsbréfum starfa fjögur teymi skipuð 20 sérfræðingum með að meðaltali yfir 16 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringafyrirtæki landsins með um 186 ma.kr. í virkri stýringu í lok júní, samanborið við 180 ma.kr. í upphafi árs 2020.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Landsbréf reka. 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 hafa 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 vörsluaðila né annars félags, fari hagsmunir þess ekki saman við hagsmuni Landsbréfa og eigenda hlutdeildarskírteina eða útgefina skuldabréfa útgefanda.

Landsbankinn er vörslufélag sjóða Landsbréfa, sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Þá hafa Landsbréf gert samning við Landsbankann um útvistun tiltekinna verkefna Landsbréfa vegna þeirra sjóða sem rekstrarfélagið annast rekstur á, í samræmi við 29. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Í samræmi við þetta annast Landsbankinn eftirtalin verkefni:

- 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;
- greiðir viðeigandi þóknanir fyrir sjóðina og
- gerir mánaðarlegt uppgjör sjóða, á samskipti við endurskoðanda í samráði við Landsbréf, vinnur skýrslu til opinberra aðila og hlutdeildarskírteinishafa að höfðu samráði og eftir ákvörðun Landsbréfa.

Útvistun á verkefnum rekstrarfélagsins hefur engin áhrif á ábyrgð félagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina, í samræmi við 31. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða .

Sjóðum í stýringu Landsbréfa má skipta í þrjá flokka, þ.e. verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og aðra sérhæfða sjóði. Þann 30. júní 2020 voru 9 verðbréfasjóðir í rekstri Landsbréfa: 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 14 fjárfestingarsjóða; 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 – Global Multi Asset, Landsbréf – Veltubréf plús og Landsbréf – Veltubréf.

Landsbréf reka að auki 13 aðra sérhæfða sjóði: Landsbréf – Hvatning slhf., Landsbréf – Fixed Income Opportunity Fund, Landsbréf – BÚS I, Horn III slhf., Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf., Askja

fagfjárfestastjóður, Brunnur vaxtarsjóður slhf., Horn II slhf., Landsbréf – Icelandic Tourism Fund slhf., Hekla fagfjárfestastjóður, Drangar Fund og Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður 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.

Innra eftirlit og áhættustýring er unnin innan félagsins sjálfs, en 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 og sjóða í rekstri þess.

Starfsemi sjóða, sem eru 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 vakta, meta og stýra þessum áhættuþáttum. Sjóðstjórar sjóðanna leitast við að stýra áhættuþáttum og lágmarka áhættu meðal annars með virkri stýringu fjármálagerninga þar sem það á við.

### 3.4 Fjárhagur rekstrarfélagsins

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum samkvæmt sérstökum útivistunarsamningi. Landsbréf 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 aðra sérhæfðra sjóði sem ekki eru lögaðilar og voru í rekstri Landsbréfa á fjárhagstímabilinu.

Þann 30. júní 2020 námu hreinar rekstrartekjur Landsbréfa 843,6 m.kr., þar af voru umsýslu- og árangurstengdar þóknar Landsbréfa 766,5 m.kr. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins nam 231,8 m.kr., samanborið við 300,8 m.kr. á sama tímabili 2019. Heildareignir Landsbréfa námu 5.029 m.kr. í lok tímabilsins og eigið fé 4.523 m.kr. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt könnuðum árshlutareikningi Landsbréfa, þann 30. júní 2020, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef þess, <https://landsbref.is/um-landsbref/fjarhagsupplýsingar/><sup>8</sup>

Í mars 2020 fóru efnahagsleg áhrif vegna COVID-19 veirunnar að gæta í rekstrarumhverfi rekstrarfélagsins. Það er ljóst að efnahagsleg áhrif COVID 19 faraldursins eru umtalsverð bæði hér á landi og erlendis. Áfram er töluverð óvissa um þróun eignamarkaða bæði til skemmri og lengri tíma. Sveiflur í ávöxtun sjóða í rekstri Landsbréfa geta áfram verið töluverðar, en einstakir sjóðir eru þó misnæmir fyrir efnahagslegum áhrifum faraldursins. Fjárhagsleg áhrif á rekstur Landsbréfa það sem af er ári eru óveruleg og ekki horfur á að miklar breytingar verði þar á. Þó getur mögulega orðið samdráttur á tekjum rekstrarfélagsins á árinu í heild og eins getur ávöxtun á eignasafn rekstrarfélagsins orðið lakari en á fyrra ári.

<sup>8</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun



### 3.5 Umsýsluþóknanir

Sjóðir í rekstri Landsbréfa greiða rekstrarfélaginu 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 þóknanir sem teljast til umsýsluþóknana félagsins. Landsbréf fá jafnframt sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi í tengslum við hverja útgáfu í skuldabréfaflokkunum BUS 56 og BUS 60, og töku þeirra til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og nemur hún 0,75% af virði útgefinna skuldabréfa.

### 3.6 Hlutfé rekstraraðila

Hlutfé 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 hlutfé 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 lækkun 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 hlutdeildarsjóður 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, laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, og laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. 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/2020-08-27-Stjornarhattayfirlýsing.pdf><sup>9</sup>

Æðsta vald í málefnum Landsbréfa er í höndum lögmatra 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 samþykpta 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 samþykpta 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 lögmatir ef meirihluti stjórnar sækir fundinn. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Samkvæmt 15. grein samþykpta 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/><sup>10</sup>

Stjórn Landsbréfa ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Samkvæmt 16. grein samþykpta Landsbréfa þarf framkvæmdastjóri að uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki og staðist próf í verðbréfavíðskiptum og gildir hið sama um aðra starfsmenn Landsbréfa sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við víðskipti með fjármálagerninga. Hin daglega starfsemi tekur ekki til ráðstafana

<sup>9</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun

<sup>10</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun

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:

##### *Þórunn Jónsdóttir, formaður stjórnar*

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

##### *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, meðstjórnandi*

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., Fluglestinnni-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.

##### *Magnús Magnússon, meðstjórnandi*

Magnús er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og er með meistaragráðu í alþjóðavíðskiptum frá Norwegian School of Economics í Bergen í Noregi. Magnús starfar nú á fyrirtækjasviði Landsbankans hf. Magnús starfaði sem forstöðumaður fyrirtækjasviðs Landsbanka Íslands hf. í slitameðferð (LBI hf.) á árunum 2019-2017, var sjálfstætt starfandi við eigið fyrirtæki á árunum 2002-2008, en vann hjá Búnaðarbankanum, Gildingu og Lýsingu á árunum 1990-2002. Magnús er stjórnarmaður Magnus fjárfestingafélags ehf. og er meðstjórnandi í stjórn Lýsi hf., Magnús er flokkaður sem háður stjórnarmaður. Hann á sæti í endurskoðunarnefnd Landsbréfa.

*Signý Sif Sigurðardóttir, meðstjórnandi*

Signý Sif er verkfræðingur frá Háskóla Íslands og er með meistaraþáttu í „Operations Research“ frá Columbia University í New York. Signý Sif hefur unnið hjá Landsvirkjun frá árinu 2015 og er nú forstöðumaður fjárfstýringar hjá því fyrirtæki. Á árunum 2010 til 2015 vann Signý sem sérfræðingur hjá slitastjórn LBI hf. Signý Sif er flokkuð sem óháður stjórnarmaður og telst bæði óháð félaginu og stórum hluthöfum þess. Signý Sif var fyrst kjörin í stjórn Landsbréfa 28. apríl 2020 og hún á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa

*Erna Eiríksdóttir, varamaður*

Erna lauk Cand. Oecon af endurskoðunarviði viðskiptadeildar Háskóla Íslands, árið 1987 og MBA frá Háskólanum í Reykjavík, árið 2007. Árið 2008 lauk hún einnig prófi í verðbréfavíðskiptum. Erna starfaði sem fjármálastjóri Arctic Adventures á tímabilinu 2019-2020. 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 Sýnar 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

*Guðjón Valgeir Ragnarsson, varamaður*

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

### **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 verðbréfavíðskiptum. Helgi starfaði áður sem forstöðumaður Markaðsviðskipta hjá Landsbankanum hf., frá 2008, og sem miðlari skuldabréfa hjá Landsbanka Íslands á árunum 2003-2008. Helgi á engan eignarhlut í Landsbréfum né hefur gert kaupréttarsamning um kaup á hlutum í félaginu. Helgi situr í stjórn Landsbréfa - Horns III GP ehf., Landsbréfa-Hvatningar GP ehf., Horns II GP ehf., ITF I GP ehf. og Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP ehf. Hann á að öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaáðila Landsbréfa eða hluthafa Landsbréfa.

*Björn Snær Guðbrandsson, sjóðstjóri Landsbréfa*

Björn Snær hóf störf hjá Landsbréfum í janúar 2018. Björn Snær er með Cand Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Hann var verðbréfamiðlari hjá Landsbanka Íslands frá 1997-2001 og forstöðumaður eignastýringar Íslenskra verðbréfa 2001-2017. Björn er hluthafi í Íslenskum Verðbréfum. Hann á öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila 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 verðbréfavíðskiptum. Ingvar er sjóðstjóri í sérhæfðum fjárfestingum í Landsbréfum og hefur unnið þar síðastliðin átta ár. Á árunum 2005 til 2012

starfaði Ingvar sem sjóðstjóri hjá Landsvaka hf., rekstrarfélagi verðbréfasjóða í eigu Landsbankans. Ingvar situr í stjórn Landsbréfa-Hvatningar GP ehf., og IF hf. Hann á 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 lánaþyrngreiðslu útgefanda við rekstrarfélagið, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélagsins.

Hvorki stjórnarmaður, varamaður, framkvæmdastjóri eða sjóðstjóri, hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kærui 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 viðskipta- 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 Þórána Jónsdóttir, formaður, Haraldur Flosi Tryggvason og Signý Sif Sigurðardóttir. 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-2020.pdf>

#### 3.7.3.2 Endurskoðunarnefnd

Í endurskoðunarnefnd sitja Erna Eiríksdóttir, formaður, Magnús Magnússon og Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir. 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 fjármálaþyrntæki, og fer stjórn sjálf með hlutverk áhættunefndar samkvæmt sérstakri undanþágu frá Fjármálaeftirlitinu, sbr. 5. mgr. 78. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálaþyrntæki.

### **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 sjóðstjóra 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](mailto:landsbref@landsbref.is). Vefsíða Landsbréfa hf. er [www.landsbref.is](http://www.landsbref.is)

## 4 Upplýsingar um vörsluaðila

### 4.1 Almennar upplýsingar um vörsluaðilann

Samkvæmt 3. grein í reglum útgefanda er vörsluaðili 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 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 víðskiptabanka 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 víðskipta 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 fyrstu níu mánuðum ársins 2020 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 20,18 mö.kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 28,38 ma.kr. Hagnaður samstæðunnar á fyrstu níu mánuðum ársins 2020 nam 699 m.kr. eftir skatta, samanbórið við hagnað upp á 14,36 ma.kr. á sama tímabili árið 2019. Heildareignir samstæðunnar í lok fyrstu níu mánuði ársins 2020 námu 1.610 mö.kr. samanbórið við 1.426 ma.kr., í lok árs 2019. Eigið fé samstæðunnar nam 248,43 mö.kr. í lok fyrstu níu mánuði ársins 2020, samanbórið við 247,73 ma.kr., í lok árs 2019. Arðsemi eiginfjár fyrstu níu mánuði ársins 2020 var 0,4%, samanbórið við 7,9% á sama tímabili 2019. Eiginfjárhlutfall í lok tímabilsins var 24,9% af áhættugrunni, samanbórið við 25,8 í lok ársins 2019. Framangreindar upplýsingar eru úr könnuðum árshlutareikningi bankans sem var birtur 29. október 2020 og er aðgengilegur á eftirfarandi vefslóð:

<https://bankinn.landsbankinn.is/uploads/documents/arsskyrsluroguppjor/Consolidated-Financial-Report-Q3-2020-IS.pdf>

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)
- Guðbrandur Sigurðsson, meðstjórnandi (fæddur 2. maí 1961)
- Hersir Sigurgeirsson, meðstjórnandi (fæddur 16. janúar 1972)
- Sigríður Benediktsdóttir, meðstjórnandi (fædd 26. apríl 1972)
- Þorvaldur Jacobsen, varamaður (fæddur 21. desember 1963)
- Guðrún Ó. Blöndal, varamaður (fædd 27. mars 1960)
- Sigurður Jón Björnsson, varamaður (fæddur 22. mars 1966)

Bankastjóri Landsbankans 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](http://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 IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Í samræmi við fyrrgreind lög er almennt hlutverk vörsluaðila eftirfarandi:

- að vakta sjóðstreymi sérhæfðra sjóða og tryggja að fjármunir séu móttæknir og þeim ráðstafað í samræmi við reglur;
- að varðveita alla fjármálagerninga sérhæfðs sjóðs og að sannreyna eignarhald á eignum auk þess að halda skrá yfir eignir sjóðs;
- að tryggja að sölu, útgáfu, endurkaup, innlausn og ógildingu hlutdeildarskírteina sé hagað í samræmi við lög og reglur sjóðs;
- að tryggja að útreikningur á virði hlutdeildarskírteina sé í samræmi við lög og reglur sjóðs og
- að tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald greitt sjóðnum innan eðlilegra tímamarka og tekjur sérhæfðs sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og reglur sjóðs.

Samkvæmt 42. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, 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
Félagaform:	Húsnæðissamvinnufélag samkvæmt sérstökum lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, (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 (með síðari breytingum)
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. Þann 30. júní 2020 voru félagsmenn Búseta 4.915. Fjöldi félagsmanna Búseta í lok árs 2019 voru 5.248 en 5.246, miðað við árslok 2018.

Í lok fyrri hluta ársheilmings 2020 var Búseti með alls 1.143 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Þar af voru um 216 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta og 130 í byggingu og til afhendingar á árunum 2020-2022 Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.4 „*Fasteignasafn Búseta*“ í útgefandalýsingu.

Á árinu 2019 voru 138 búseturéttir seldir af þeim voru 78 í nýjum íbúðum og 60 í eldri íbúðum. Í samanburði þá voru 125 búseturéttir seldir á árinu 2018 af þeim voru 73 í nýjum íbúðum og 52 í eldri íbúðum.

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 hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á fjárhagslega afkomu og gjaldfærni Búseta hsf.

### 5.1.1 Fordæmalausir tímar vegna COVID-19 faraldursins

Ljóst er að COVID-19 faraldurinn mun hafa veruleg neikvæð áhrif á almennt efnahagsástand, þ.m.t. atvinnustig, verðbólguhorfur, vaxtastig. Aðgerðir stjórnvalda til að hefta útbreiðslu COVID-19 hafa haft í för með sér mikla röskun á rekstri fyrirtækja sem sum hver hafa neyðst til að loka eða takmarka starfsemi sína um óákveðinn tíma. Þessar aðgerðir hafa leitt til niðursveiflu í hagkerfinu og snaraukins atvinnuleysis. Mikill óvissa er um þróun faraldursins og óljóst hver endanleg áhrif verða á fyrirtæki og einstaklinga og þar með talið atvinnuleysi í landinu. Sjá nánar kafla 1.1.1 „Efnahagsleg áhrif heimsfaraldursins Covid-19“ og kafla 1.3.1 „Ytri áhættuþættir tengd lántaka“.

Búseti ásamt dótturfélaginu Leigufélagi Búseta ehf. hefur boðið upp á greiðslufrestunarúrræði fyrir félagsmenn sem upplifa tímabundinn tekjumissi vegna COVID-19 faraldursins. Lagt er mat á aðstæður hvers og eins og í framhaldi boðin sérsniðin lausn. Úrræði er þeim til boða sem hafa misst vinnu í uppsögnum en einnig sjálfstætt starfandi einstaklingar sem upplifa tekjumissi. Úrræðið gerir ráð fyrir að boðið verði upp á frestun og dreifingu á greiðslum. Þannig geti búseturéttarhafar og leigjendur óskað eftir að lækka greiðslur sínar um allt að 50% á þriggja mánaða tímabili. Við útgáfu lýsingar hafa alls 23 nýtt fyrrgreint úrræði hjá Búseta sem samsvarar um 6,8 m.kr. frestun greiðslna og hjá Leigufélagi Búseta hafa 7 nýtt úrræðið sem samsvarar um 2 m.kr. frestun greiðslna. Fyrrgreint er ekki að hafa teljandi áhrif á fjárhag Búseta.

### 5.1.2 Fyrirkomulag á búseturéttarforminu

Búseturéttarformið fetar milliveg milli eignar og leigu. Kaupandi kaupir búsetarétt 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. Búsetaréttargjaldið 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 búsetaréttinum hjá Búseta heldur fær rétthafi í besta falli verðbætur ofan á kaupverðið við endursölu búsetaréttar. Eigandi búsetaréttar nýtur þó vaxtabóta eins og eigandi á almennum markaði. Búsetarétturinn er skráð eign á skattaframtali og er aðfararhæfur líkt og eign í fasteign. Þá ber búsetaréttshafi ekki skuldaáhættu af eigninni nema að því marki að mánaðarlegar greiðslur taka mið af áhvílandi lánnum og rekstrarkostnaði, eins og fasteignagjöldum og tryggingum.

Búsetaréttarsamningar eru ótímabundnir og verður almennt ekki sagt upp nema komi til vanefnda. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búsetaréttum sem seldir eru eftir 1. júlí 2013. Sjá nánar kafla 5.1.5 „Kaupskylda Búseta“. Búseti fær við sölu á búsetarétti búsetaréttargjald. Söluandvirði búsetaréttar má

skuldajafna við skuldir búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélagið sem rekja má til vanefnda á búsetusamningi og er því Búseti varin ef búseturéttarhafi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar. Búseti hefur þann möguleika í búseturéttarsamningnum sínum að endursemjja um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta.

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

Ef búseturéttarhafi greiðir ekki búsetugjald á eindaga er Búseta heimilt að rifta búsetusamningi. Áður en til riftunar kemur þarf Búseti að senda skriflega áskorun um greiðslu og vara við afleiðingum þess ef ekki er greitt. Ef búseturéttarhafi eða annar afnotahafi íbúðar gerist sekur um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart búsetufélaginu eða einstökum íbúum viðkomandi húss getur búsetufélag viðkomandi húss lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu og krafist þess að Búseti rifti búsetusamningi við búseturéttshafann. Við lok búsetusamnings skal búseturéttshafi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sambærilegu ástandi og hann tók við því. Búseti hefur skuldajöfnunarrétt sem hefur forgang á aðrar kröfur líkt og fjárnám og gengur til uppgjors á skuld komi til riftunar af hendi Búseta. Andvirði búseturéttar 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 búseturéttshafinn mikinn hvata til að standa í skilum og verja sinn búseturétt.

### 5.1.3 Búseturéttargjald

Búsetugjaldið inniheldur fjármagns- og rekstrarkostnað íbúðarinnar ásamt þjónustu og er því ekki til eignaraukningar fyrir búseturéttshafa. Mánaðarlegt búsetugjald sem búseturéttshafi 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 sérbylí. 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. Búseturéttargjald tekur mið af verðmæti fasteignar og greiðslugrunni sem endurspeglar fjármögnun eignar með tillit til áhættustýringar Búseta. Við endursölu búseturéttar skal hámarks búseturéttargjald til seljanda taka mið af upphaflegu verði búseturéttarins, auk breytinga á vísitölu neysluverðs frá þeim degi er 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 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.

#### 5.1.4 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 búseturéttshafa 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.

#### 5.1.5 Kaupskylda Búseta

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski búseturéttshafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina, eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt, innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraráðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. 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 framlengja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttará er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta. Seldir búseturéttir skv. ársuppgjöri 2019 voru metnir á 297,5 m.kr. samanborið við 802,03 m.kr. á árinu 2018. Samkvæmt ársreikningi 2019 er skuldbinding vegna búseturéttar með kaupskyldu metin á 788,7 m.kr. samanborið við 843,1 m.kr. í lok ársins 2018 og 897,3 m.kr. í lok ársins 2017.

#### 5.1.6 Lagalegt umhverfi mótaðila

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

Í daglegri starfsemi Búseta þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að fasteignum og skipulagsmálum t.d. húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010. Í

skilningi laganna er fjölbýlishús Búseta ekki fjöleignarhús, þar sem eigandinn er einn, en í samþykktum Búseta er tilvísun í lög nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús ber því fyrst og fremst að skoða sem leiðbeinandi fyrir þá ákvörðunarþætti íbúa (búseta) er snúa að ákvörðunum um sameiginlegan kostnað húsfélags, umgengi og viðhald sameignar, ákvarðanir um dýrahald og lóðaframkvæmdir. Búseti getur gripið inn í ákvarðanir búsetufélags fari það út fyrir starfsamma sinn eða sinnir ekki skyldum sínum.

Lög nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög gera ráð fyrir því að félög eins og Búseti greiði ekki arð, í samræmi við 6. grein 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. 17. 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.

### 5.1.7 Kvaðir og lánveitingar mótaðila

Í 6. grein reglna Búseta er kveðið á um að ef Búseti fjármagnar sig á grundvelli laga um húsnæðismál (með síðari breytingum), 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 búseturéttahafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á kaupverði og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

## 5.2 Starfsemi

Hjá Búseta starfa um 16 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 megin svið:

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

### 5.3 Fjárhagsupplýsingar mótaðila

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2017 til 30. júní 2020. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2017 til 30. júní 2020. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymi félagsins fyrir framangreint tímabil. Með samstæðureikningi er átt við ársreikning og árshlutareikning Búseta hsf. og dótturfélag þess, Leigufélag Búseta ehf.

Samstæðuárshlutareikningur Búseta fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2020 er kannaður af endurskoðanda félagsins og gerður í samræmi við alþjóðlegan ISRE 2410 staðal og lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Samstæðuársreikningar Búseta hsf. fyrir árin 2019, 2018 og 2017 eru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og settar reikningsskilareglur. Samstæðureikningarnir eru byggðir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði er fært til bókar á uppreiknuðu fasteignamati (m.v. vísitölu íbúðaverðs) og verðbréf eru metin á gangverði.

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

#### Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2020 og 2019. Jafnframt er að finna rekstrarreikninga fyrir fjárhagsárin 2019, 2018 og 2017.

	Samstæða				
	30.6.2020	30.6.2019	2019	2018	2017
Búsetutekjur og leigutekjur	979.644.952	909.954.946	1.855.983.367	1.651.744.282	1.389.090.855
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	356.327.553	46.432.785	297.505.796	802.032.392	819.257.951
Aðrar tekjur	19.218.654	16.940.578	32.980.045	34.537.032	34.503.863
Rekstur íbúðarhúsnæðis	(265.093.540)	(233.819.590)	(490.131.817)	(446.350.556)	(456.467.808)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(96.557.872)	(94.283.964)	(172.694.738)	(146.956.613)	(137.828.243)
Afskriftir	(12.514.982)	(10.176.475)	(21.837.009)	(17.333.270)	(16.850.675)
<b>Resktrarafkoma</b>	<b>981.024.765</b>	<b>635.048.280</b>	<b>1.501.805.644</b>	<b>1.877.673.267</b>	<b>1.631.705.943</b>
Fjármunatekjur	6.098.278	6.702.981	9.356.283	10.503.104	25.408.494
Fjármagnsgjöld	(695.303.817)	(721.483.494)	(1.297.819.823)	(1.271.372.857)	(761.696.517)
	(689.205.539)	(714.780.513)	(1.288.463.540)	(1.260.869.753)	(736.288.023)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verk í vinnslu	451.042.744	1.181.213.572	1.922.812.756	1.804.644.979	3.853.161.970
Afkoma fyrir skatta	742.861.970	1.101.481.339	2.136.154.860	2.421.448.493	4.748.579.890
Tekjuskattur	(148.572.394)	(220.296.268)	(523.920.340)	(521.485.147)	(958.762.890)
<b>Afkoma ársins</b>	<b>594.289.576</b>	<b>881.185.071</b>	<b>1.612.234.520</b>	<b>1.899.963.346</b>	<b>3.789.817.000</b>

Síðastliðin ár hefur Búseti unnið að því að stækka eignasafn sitt til þess að ná til stærri hóps fólks með breiðari og fjölbreyttari skírskotun. Fjöldi félagsmanna Búseta var 5.138 í lok árs 2017, 5.246 í lok árs 2018, og 5.248 í lok árs 2019 sem er 2,10% fjölgun félagsmanna á tímabilinu 2017 til 2019. Aftur á móti þann 30. júní 2020 voru félagsmenn 4.915 sem er 6,35% fækkun.

## Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningar samstæðunnar þann 30. júní 2020, þann 31. desember 2019, 2018 og 2017.

	Samstæða			
	30.6.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>Eignir</b>				
<b>Fastafjármunir</b>				
Íbúðarhúsnæði og lóðir	44.923.753.709	42.943.192.528	40.283.434.419	34.323.218.656
Verk í vinnslu	2.797.733.865	3.176.757.480	1.723.464.662	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	138.648.188	142.723.813	135.031.354	168.403.648
Óefnislegar eignir	31.150.301	33.598.700	20.308.145	-
	<u>47.891.286.063</u>	<u>46.296.272.521</u>	<u>42.162.238.580</u>	<u>38.334.227.428</u>
<b>Veltufjármunir</b>				
Vörubirgðir	2.785.902	2.785.902	2.785.902	2.758.400
Viðskiptakröfur	39.982.057	45.007.846	16.300.607	27.101.236
Aðrar skammtímakröfur	88.839.732	36.499.725	-	174.853.873
Markaðsverðbréf	245.421.921	9.960.842	66.044.897	95.067.514
Handbært fé	214.364.337	160.368.026	27.015.655	189.855.487
	<u>591.393.949</u>	<u>254.622.341</u>	<u>112.147.061</u>	<u>489.636.510</u>
<b>Eignir</b>	<u>48.482.680.012</u>	<u>46.550.894.862</u>	<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>				
<b>Eigið fé</b>				
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
Ójafnað tap	-	-	-	(1.953.201.964)
Óráðstafað eigið fé	17.298.741.475	16.704.451.899	15.092.217.379	
<b>Eigið fé</b>	<u>17.308.751.153</u>	<u>16.714.461.577</u>	<u>15.102.227.057</u>	<u>13.202.263.711</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>				
Skuldir við lánastofnanir	21.333.623.245	20.452.580.590	19.743.792.027	16.897.577.977
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdarlán	1.158.723.183	624.312.146	811.232.208	74.395.078
Búseturéttur	763.340.870	788.706.480	843.113.442	897.262.726
Tryggingafé vegna leiguíbúða	106.412.830	100.828.946	96.715.904	93.877.629
Tekjuskattsskuldbinding	4.723.076.900	4.574.504.506	4.050.584.166	3.529.099.019
	<u>28.085.177.028</u>	<u>26.540.932.668</u>	<u>25.545.437.747</u>	<u>21.492.212.429</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Viðskiptaskuldir	383.265.155	243.831.610	207.849.793	210.068.762
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	2.047.535.772	2.424.102.688	981.269.948	3.257.628.722
Næsta árs afborganir langtímaskulda	366.226.848	363.068.528	333.444.393	300.863.440

Aðrar skammtímaskuldir	<u>291.724.056</u>	<u>264.497.791</u>	<u>104.156.703</u>	<u>360.826.874</u>
	<u>3.088.751.831</u>	<u>3.295.500.617</u>	<u>1.626.720.837</u>	<u>4.129.387.798</u>
<b>Skuldir</b>	<u>31.173.928.859</u>	<u>29.836.433.285</u>	<u>27.172.158.584</u>	<u>25.621.600.227</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>	<u>48.482.680.012</u>	<u>46.550.894.862</u>	<u>42.274.385.641</u>	<u>38.823.863.938</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. Fasteignaverð hækkaði á árinu 2019 sem hefur áhrif til hækkunar á fasteignamat fasteignasafn Búseta sem leiðir til hækkunar á bókfærðu virði eignasafnsins á árinu 2019. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2020 er stuðst við fasteignamat ríkisins sem er í gildi í árslok 2020 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2020 til júní 2020, eða um 1,12%.

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

Þann 1. janúar 2019 tók nýr alþjóðlegur reikningsskilastaðall, IFRS 16 Leigusamningar, gildi. Staðallinn gerir kröfu um að færð verði leiguskuldbinding og nýtingaréttur til eigna vegna allra leigusamninga, með fáum undantekningum. Ákveðið hefur verið að Reikningsskilaráð muni semja reikningsskilareglu um meðferð leigusamninga, og hefur ráðið þegar ákveðið að í reglunni verði að finna ákvæði þess efnis að öllum félögum sem gera reikningsskil sín í samræmi við lög um ársreikninga verði heimilt að beita sömu (þ.e. óbreyttum) reikningsskilaaðferðum við færslu og flokkun leigusamninga vegna áranna 2019 og 2020 og þau beittu á árinu 2018. Stjórnendur Búseta hafa kosið að nýta sér þá heimild í þessum reikningsskilum. Innihald reglu Reikningsskilaráðs um leigusamninga var óljóst við samþykkt þessa árshlutareiknings. Verði niðurstaða sú að Búseta verði skylt að færa rekstrarleigusamninga í efnahagsreikning munu áhrif þess verða nokkur á reikningsskil félagsins að mati stjórnenda.



## Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2020 og 2019. Jafnframt er að finna sjóðstreymi fyrir árin 2019, 2018 og 2017.

	Samstæða				
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019	2019	2018	2017
<b>Rekstrarhreyfingar</b>					
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	594.289.576	881.185.071	1.612.234.520	1.899.963.346	3.789.817.000
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>					
Afskriftir	12.514.982	10.176.475	21.837.009	17.333.270	16.850.675
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	-	-	425.769	-	1.137.686
Matsbreyting verðbréfa	(3.461.079)	(399.018)	39.158	-	(4.170.020)
Verðbætur langtímalána	328.853.265	333.181.596	545.863.812	580.635.701	261.461.562
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	6.616.295	7.251.416	11.624.946	12.863.817	7.422.453
Tryggingasjóður					(60.131.484)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(451.042.744)	(1.181.213.572)	(1.922.812.756)	(1.804.644.979)	(3.853.161.970)
Tekjuskattur	148.572.394	220.296.268	523.920.340	521.485.147	958.762.890
<b>Veltufé frá (til) rekstri</b>	<b>636.342.689</b>	<b>270.478.236</b>	<b>793.132.798</b>	<b>1.227.636.302</b>	<b>1.117.988.792</b>
Rekstartengdar eignir (hækkun) lækkun	(29.565.847)	(40.968.825)	(94.377.273)	(4.697.932)	(2.287.524)
Rekstartengdar skuldir hækkun (lækkun)	46.659.812	98.656.936	196.322.904	129.634.890	48.630.270
<b>Handbært fé frá (til) rekstri</b>	<b>653.436.654</b>	<b>328.166.347</b>	<b>895.078.429</b>	<b>1.093.303.480</b>	<b>1.164.331.538</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>					
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	(1.217.865.504)	(795.286.199)	(2.331.438.171)	(2.560.843.439)	(3.544.113.261)
Selt íbúðarhúsnæði	140.053.698	115.505.700	181.724.020	354.634.847	385.777.250
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(955.177)	(11.054.646)	(17.394.761)	(528.924)	(20.775.657)
Keyptar óefnislegar eignir	(5.035.781)	(19.606.188)	(25.851.031)	(3.740.197)	-
Tryggingasjóður	-	-	-	60.131.484	-
Keypt/seld verðbréf	(232.000.000)	(29.999.775)	(10.000.000)	174.853.873	170.000.000
	<u>(1.315.802.764)</u>	<u>(740.441.108)</u>	<u>(2.202.959.943)</u>	<u>(1.975.492.356)</u>	<u>(3.009.111.668)</u>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>					
Afborganir langtímaskulda	(295.083.679)	(3.436.882.769)	(5.556.625.052)	(364.649.177)	(273.232.329)
Nýjar langtímaskuldir	880.000.000	3.869.006.987	5.803.865.125	2.687.694.691	2.351.121.458
Búseturéttur, breyting	(30.377.530)	(17.025.173)	(63.356.181)	(64.072.846)	(36.786.852)
Tryggingafé, breyting	3.979.509	1.022.640	1.437.315	(101.980)	5.264.460
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánunum	157.844.121	(6.500.266)	1.255.912.678	(1.539.521.644)	(200.835.353)
	<u>716.362.421</u>	<u>409.621.419</u>	<u>1.441.233.885</u>	<u>719.349.044</u>	<u>1.845.531.384</u>

Hækkun (lækkun) handbærs fjár	53.996.311	(2.653.342)	133.352.371	(162.839.832)	751.254
Handbært fé í upphafi árs	<u>160.368.026</u>	<u>27.015.655</u>	<u>27.015.655</u>	<u>189.855.487</u>	<u>189.104.233</u>
Handbært fé í lok tímabils	<u>214.364.337</u>	<u>24.362.313</u>	<u>160.368.026</u>	<u>27.015.655</u>	<u>189.855.487</u>

**Aðrar upplýsingar**

Greiddur fjármagnskostnaður	(357.956.105)	(381.050.482)	(737.396.796)	(677.873.339)	(552.943.986)
--------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Handbært fé frá rekstri var 653,4 m.kr. þann 30. júní 2020, samanborið við 328,2 m.kr. á sama tímabili 2019. Verulegur munur er á matsbreytingu íbúðarhúsnæðis milli tímabila. Handbært fé frá rekstri var 895,1 m.kr. í lok árs 2019, samanborið við 1,09 ma.kr. í lok árs 2018 og 1,16 ma.kr. í lok árs 2017. Handbært fé frá rekstri síðustu þrjú árin hefur lækkað milli ára en afkoma síðastliðinn þrjú ár hefur minnkað og einnig veltufé frá rekstri. Handbært fé í lok árs 2019 nam 160,4 m.kr, samanborið við 27,0 m.kr. í lok árs 2018 og 189,9 m.kr. í lok árs 2017.

**5.4 Fasteignasafn Búseta**

Í lok júní 2020 átti Búseti 1.150 eignir, eða samtals um 99.285 skráða fermetra, að eignum í byggingu meðtöldum. Þar af eru 143 leiguíbúðir og 130 eignir í byggingu við Keilugranda, Árskóga og Tangabyrggju. Fasteignamat 2020 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nam 43,56 mö.kr, og brunabótamat er 33,35 ma.kr.

Samkvæmt árshlutareikningi 2020 nam bókfært verð fastafjármuna félagsins um 47,89 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 44,92 mö.kr, fasteignir í byggingu um 2,80 mö.kr og rekstrarfjármunir 170 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 2020*	Fasteignamat 2020	Fasteignamat 2021	Fjöldi fermetra
Reykjavík	558	91,7	26.774	26.205	26.764	51.184
Seltjarnarnes	22	82,5	962	939	952	1.815
Kópavogur	62	88,3	2.574	2.469	2.546	5.475
Garðabær	34	102,6	1.545	1.478	1.528	3.490
Hafnarfjörður	111	94,9	4.461	4.310	4.411	10.531
Mosfellsbær	73	89,6	2.962	2.829	2.929	6.541
Akranes	10	95,3	320	338	316	953
<b>Samtals</b>	<b>870</b>	<b>91,9</b>	<b>39.598</b>	<b>38.568</b>	<b>39.446</b>	<b>79.989</b>

*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 423 - 544 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 2020*	Fasteignamat 2020*	Fjöldi fermetra
Reykjavík	131	77,4	4.854	4.546	10.131
Garðabær	12	82,4	471	451	988
<b>Samtals</b>	<b>143</b>	<b>77,8</b>	<b>5.325</b>	<b>4.997</b>	<b>11.119</b>

\*Fjárhæðir eru í milljónum króna

#### 5.4.1 Framkvæmdir og nýbyggingar

Á árunum 2018 og 2019 var seldur 151 nýr búseturéttur, flestir í Smiðjuholti en einnig á Keilugranda, Skógarvegi og Ísleifsgötu. Á fyrri helmingi ársins 2020 voru 39 búseturéttir seldir í frumútgáfu og um mitt árið voru 130 íbúðir í byggingu.

Búseti hefur fengið úthlutað lóðum frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 176 íbúðir og var bygging þar af 78 þeirra á lokametrum um mitt ár 2020. Lóðirnar eru við Keilugranda, Árskóga, og Tangabryggju. Búseti hefur þar að auki fengið vilyrði fyrir lóð í Urriðaholti í Garðabæ þar sem áætlanir eru uppi um að byggja 20 íbúðir. 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.

Uppbyggingarverkefni*	Staðan	2020	2021	2022	Fjöldi íbúða	Áætlað kostnaðarverð (ma.kr.)
Keilugrandi, Vesturbæ	Framkvæmdum lokið	78			78	2,5
Árskógar, Mjódd	Framkvæmdir hafnar		72		72	2,5
Tangabryggja, Bryggjuhverfi	Framkvæmdir hafnar		26		26	0,8
Marfugata, Urriðaholti	Lóðarúthlutun			20	20	0,8
<b>Samtals</b>		<b>78</b>	<b>98</b>	<b>20</b>	<b>196</b>	<b>6,6</b>

\*Verkáætlun miðast við 30.6.2020

Á tímabilinu 2020-2022 er gert ráð fyrir að um 196 íbúðir verði teknar í notkun. Af þessum 196 íbúðum hafa 78 verið afhentar.

#### 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 réttihafar 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 2019 áttu sér stað 1.944 viðhaldsútköll samanborið við 1.566 árið 2018 og 1.184 árið 2017, sem er um 64,2%

aukning frá árinu 2017. Á árinu 2019 voru 12 íbúðir endurnýjaðar við endursölu. Jafnframt var farið í viðhald á skrifstofuhúsnæði Búseta við Síðumúla 10, 108 Reykjavík.

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 háttáð.

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. Búsetaréttarhafa er jafnframt skylt að veita Búseta aðgang að íbúð sinni til eftirlits ef félagið hefur rökstuddan grun um grófar vanefndir á viðhaldsskyldum eða að húsnæðið sé notað á annan hátt en leyfilegt er.

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

## 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 starfskjaranefnd.

Í samræmi við 6. grein 1. t. í lögum nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög skal Búseti láta framkvæma á þriggja ára fresti eða oftar úttekt á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins til þess

að tryggt sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Jafnframt skal Búseti í samræmi við 2. t.l. 6. greinar halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar.

### **5.5.1 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 2014-2019.

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

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

## 6 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfaflokksins BUS 60, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Landsbréfum - BÚS I, hlutdeildarsjóði sem rekinn er af Landsbréfum. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020, sem er útgefin í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60.

Til að fjármagna starfsemi sína hefur útgefandi gefið út tvo skuldabréfaflokka, BUS 56 og BUS 60. Fyrst gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 56 sem tekinn hefur verið til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Frumútgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 56 átti sér stað 5. desember 2016, að fjárhæð 3,2 ma.kr en við útgáfu þessarar lýsingar er heildarstærð hans 13,64 ma.kr.,- eða 682 einingar. Þann 5. maí 2020 gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 60, að fjárhæð 880 m.kr. Viðbótarútgáfur áttu sér stað þann 15. júní 2020 að fjárhæð 2,3 ma. kr. og þann 4. september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins BUS 60 er því 4,58 ma.kr. eða 229 nafnverðseiningar, á dagsetningu þessarar lýsingar.

Stjórn útgefanda hefur óskað eftir að nýi skuldabréfaflokkurinn BUS 60 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. maí 2020.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 7 og 15 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. maí 2020. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu sem lögbæru yfirvaldi samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi lýsing varðar.

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 25. nóvember 2020. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum,

verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem 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.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020 og útgefandalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2020 í neinni lögsögu.

## 6.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 25. nóvember 2020 samanstendur af tveimur skjölum, útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020 og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. 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 til sýnis á vefsíðu útgefanda <https://landsbref.is/skrad-skuldabref>:

- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2019
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2018
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2020
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2019
- Reglur útgefanda samþykktar 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016
- Verðbréfalýsing dagsett 25. nóvember 2020
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta fyrstu sex mánuði ársins 2020
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2019
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2018
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2017
- Samþykktir Búseta, dagsettar 17. maí 2018

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útefenda á vefslóðinni: <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>. Fjárfestar geta janframt óskað eftir lýsingunni 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.

- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa BÚS –I fyrir fyrstu sex mánuði 2020, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð:  
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=953197&lang=is>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa BÚS –I fyrir fyrstu sex mánuði 2019, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð:  
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=901399&lang=en>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa BÚS –I 2019, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:  
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=930519&lang=is>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa BÚS –I 2018, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:  
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=872552&lang=en>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði 2020, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð:  
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=953182&lang=is>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa hf. 2019, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:  
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=930503&lang=is>

### 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. maí 2020. 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 og BUS 60 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum



útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettar 22. desember 2017, 5. október 2018, 11 mars 2019, 16. október 2019 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur jafnframt verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 25. nóvember 2020, vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 60 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstrarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017, 2018 og 2019 og árshlutauppgjöri 2020.

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

## 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 hlutdeildarsjóðsins Landsbréf- BÚS I, sem er útgefandi skuldabréfaflokkanna BUS 56 og BUS 60 sem þessi lýsing og lýsing dagsett 16. október 2019 tekur til. Landsbréf sem einnig er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. 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 sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útivistunarsamningum sem gerðir hafa verið, m.a. um upplýsingatækni, mannauðsmál, reikninghald og bókhald, innri endurskoðun, og jafnframt annast Landsbankinn greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Landsbankinn fær greidda þóknun frá Landsbréfum vegna útviðaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörslufyrirtækis samkvæmt vörslusamningi aðila.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 og BUS 60 til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi 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, febrúar 2019 og september 2019, hafa Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.
- Í tengslum útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 í maí 2020 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.
- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 60, í júní 2020 og september 2020, hafa Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.

Í IV. kafla laga nr. 45/2020 er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og 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://bankinn.landsbankinn.is/um-bankann/reglur/>

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

## 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 útvistunarsamningi. Landsbankinn er jafnframt vörslufyrirtæki sjóða í rekstri Landsbréfa, sbr. II. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Endurskoðandi útgefanda, vörslufyrirtæki og Landsbréfa fyrir fjárhagsárin 2015 fram til ársloka 2019 var 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 endurskoðanda. Grant Thornton endurskoðun ehf. hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar fyrir fjárhagsárin 2017 til ársloka 2019 taka til í lýsingunni.

Samþykkt var á aðalfundi vörsluaðila sem haldinn var 22. apríl 2020 að aðalfundur kjósi ríkisendurskoðanda sem endurskoðanda vörsluaðila fyrir rekstrarárið 2020. Í samræmi við heimildir ríkisendurskoðanda til að útvista verkefnum sínum tilnefndi hann í framhaldi af útboði um verkefnið endurskoðunarfyrirtækið PricewaterhouseCoopers ehf., (hér eftir „PwC“), kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík til að annast endurskoðun ársreikninga vörsluaðila og þar með rekstrarfélagsins og útgefanda fyrir rekstrarárið 2020. Fyrir hönd PwC var Arna Guðrún Tryggvadóttir skipuð endurskoðandi. Hún er aðili að félagi löggildra endurskoðanda.

PwC hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum frá því að tímabil sem sögulegar fjárhagsupplýsingar frá 1. janúar 2020 taka til í lýsingunni.

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

#### **6.6.1 Álit endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila í árshluta- og ársreikningi**

Árshlutareikningar útgefanda og Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2020 voru kannaðir í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Könnun árshlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Við könnun endurskoðanda kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glöggva mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu 1. janúar - 30. júní 2020 og efnahag þess 30. júní 2020, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

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

Ársreikningur 2019 útgefanda var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glöggva mynd af fjárhagsstöðu sjóðsins þann 31. desember 2019, í samræmi við lög um ársreikninga og reglum um ársreikninga verðbréfa og fjárfestingarsjóða.

#### **6.7 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, Trausta fasteignasölu, og Mikluborg. 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.

## 6.8 Yfirlýsing

### 6.8.1 Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila

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

Reykjavík, 25. nóvember 2020

Fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa - BÚS I

---

Þórunna Jónsdóttir, formaður stjórnar Landsbréfa hf.

---

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

## 6.9 Skilgreiningar

Í útgefandalýsingu þessari vísa hugtökin;

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

„BUS 60“, „skuldabréfin BUS 60“ og „skuldabréfaflokkurinn BUS 60“ til skuldabréfaflokksins BUS 60 sem gefinn var út af Landsbréf- BÚS I, 25. nóvember 2020,

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

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

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

“Fjármálaeftirlitið” til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi,

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

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

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

„Landsbréf“, „rekstrarfélagið“, „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,

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

„lýsingarreglugerð“ til reglugerðar Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 4. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB,

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

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

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

„lög um lýsingar“ til laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020,

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

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

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

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

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

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

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

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

„samkeppnislög“ til samkeppnislaga nr. 44/2005,

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

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

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

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 25. nóvember 2020,

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

„verðbréfalýsingin dagsett 16. október 2019“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 16. október 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
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
PwC	PricewaterhouseCoopers ehf.- PwC á Íslandi, kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysliverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

þ.kr.

þúsund króna

## Undirritunarsíða

Útgefandalýsing Landsbréfa BÚS I- yfirlýsing  
Þórunna Jónsdóttir

Útgefandalýsing Landsbréf BÚS I- yfirlýsing  
Helgi Þór Arason