

Viðauki við útgefandalýsingu dags. 25. nóvember 2020

Landsbréf - BÚS I

Viðauki þessi er birtur á grundvelli laga nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, sbr. 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Útgefandalýsing dags. 25. nóvember 2020, ásamt viðauka þessum (hér eftir „**útgefandalýsing**“), útgefin af fagfjárfestastjóðnum Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**útgefandinn**“ eða „**Landsbréf - BÚS I**“), skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í útgefandalýsingunni jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta útgefandalýsingarinnar.

Með viðauka þessum eru breytingar gerðar á kafla 2 „*Upplýsingar um útgefandann*“, kafla 5 „*Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum*“ og kafla 6 „*Tilkynning til fjárfesta*“ í útgefandalýsingu félagsins.

1. Upplýsingar um útgefandann

Kafla 2.3 „Breytingar á reglum sjóðsins“

Ný efnisgrein bætist við kafla 2.3 „*Breytingar á reglum sjóðsins*“ á eftir fyrstu efnisgrein.

Með lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, komu í lög ýmsar nýjar kvaðir um atriði sem tilgreina þarf í reglum sérhæfðra sjóða. Til stendur að uppfæra reglur fyrir Landsbréf – BÚS I til samræmis við ný lög. Í fyrirhugaðri uppfærslu er ekki um neinar efnislegar breytingar að ræða og mun til að mynda fjárfestingastefna sjóðsins standa óbreytt. Helstu breytingarnar eru eftirfarandi:

- við nafn sjóðsins kemur endingin „hs“, en áskilnaður er nú í lögum að hlutdeildarsjóðir eins og Landsbréf BÚS I hafi annað hvort nafnið „hlutdeildarsjóður“ eða „hs,“
- setja þarf inn sérstakt ákvæði um að sjóðurinn verði ekki markaðssettur til almennra fjárfesta,
- setja þarf inn ákvæði hvernig staðið er að því skipa sjóðstjóra ef sjóðstjóri lætur af störfum,
- setja þarf ákvæði um að hvorki rekstrarfélag eða hlutdeildarskírteinishafar beri ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins, og
- setja þarf inn ákvæði hvernig staðið er að ákvörðun um að skipta er um vörsluaðila og rekstraraðila,

Kafla 2.7. „Helstu fjárfestingar útgefanda“

Fyrsta og önnur efnisgrein í undirkafla 2.7.1 „*Lánssamningar þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti er lántaki*“ í kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“ eru felldar á brott og í stað þeirra kemur:

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

- lánssamningur dags. 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð 3,15 ma.kr.,
- lánssamningur dags. 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr.,
- lánssamningur dags. 1. október 2018, upphaflega að fjárhæð 2,69 ma.kr.,
- lánssamningur dags. 5. mars 2019, upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr.,
- lánssamningur dags. 1. október 2019, upphaflega að fjárhæð 1,93 ma.kr.,
- lánssamningur dags. 5. maí 2020, upphaflega að fjárhæð 880 m.kr.,
- lánssamningur dags. 3. júlí 2020, upphaflega að fjárhæð 2,30 m.kr.,
- lánssamningur dags. 22. september 2020, upphaflega að fjárhæð 1,4 m.kr.,

Eftirstöðvar fyrrgreindra lánsamninga þann 30. júní 2021 námu 19,70 mö.kr., til samanburðar 19,40 ma.kr. í lok árs 2020. Til viðbótar er einn nýr lánsamningur sem bætist við eignasafn útgefanda, á seinni árshefningu 2021, en um er að ræða lánsamning dagsettan 7. september 2021, að fjárhæð 1,50 ma.kr.

Ný efnisgrein bætist við sem fjórtánda efnisgrein í undirkaflann 2.7.1 „Lánsamningar þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti er lántaki“ og verður eftirleiðis:

Lánsamningur dagsettur 7. september 2021 er einnig fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og fyrrgreindir lánsamningar dagsettir 5. maí, 3. júlí og 22. september 2020.

Fyrsta efnisgrein í undirkafla 2.7.2 „Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“ í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“ er felld á brott og í stað hennar kemur:

Á dagsetningu þessarar lýsingar hefur Búseti gefið út 9 tryggingabréf með veðum í 645 fasteignum, samtals 58.211 fermetra til tryggingar á fyrrgreindum lánsamningum sem greint er frá í kafla 2.7.1 „Lánsamningar þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti er lántaki.“ Allar veðsettar fasteignir Búseta eru búsetuþbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, nema fasteignir við Litlakrika 1, Mosfellsbæ. Samtals fasteignamat 2022 þessara fasteigna er um 32,95 ma.kr. m.v. fasteignamat 2022 og bókfært virði m.v. 30. júní 2021 er 36,0 ma.kr.¹

Áttunda efnisgrein og tafla 2.7.1 „Samantekt á tryggingarstöðu þann 30. júní 2020“ eru felld brott og ný efnisgrein bætist við á eftir elleftu efnisgrein í undirkafla 2.7.2 „Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“.

Ný efnisgrein og verður eftirleiðis:

Þann 30. júní 2021 voru eftirstöðvar lánsamninga í eignasafni útgefanda í lok fyrsta árshefningu 2021, samtals 19,70 ma.kr. Fasteignamat 2022 veðsettra fasteigna nam samtals 31,29 mö.kr. Bókfært virði fyrrgreindra fasteigna nam 33,87 mö.kr. Lánshlutfallið í lok fyrsta árshefningu 2021 var því um 58,16% m.v. bókfært virði, en 62,94% m.v. fasteignamat 2022. Sjá nánar á neðangreindri töflu 2.7.1. „Samantekt á tryggingarstöðu þann 30. júní 2021“ (áður heiti „Samantekt á tryggingarstöðu þann 30. júní 2020“).

Tafla 2.7.1 „Samantekt á tryggingarstöðu þann 30. júní 2020“ mun eftirleiðis bera heitið *Samantekt á tryggingarstöðu þann 30. júní 2021* og birtist á eftir elleftu efnisgrein í undirkafla 2.7.2.

Ný tafla verður eftirleiðis:

Tafla 2.7.1: Samantekt á tryggingarstöðu þann 30. júní 2021²

	Eftirstöðvar 30.6.2021 ³	Bókfært virði trygginga	Lánshlutfall	Tryggingar f-mat 2022 ⁴	Lánshlutfall m.v. f-mat 2022
Lánsamn. dags. 22.12.2016	3,40	6,42	52,9%	5,88	57,9%
Lánsamn. dags. 14.11.2017	2,53	4,20	60,4%	3,84	66,0%
Lánsamn. dags. 01.10.2018	2,86	4,27	67,0%	3,90	73,3%
Lánsamn. dags. 05.03.2018	4,08	7,65	53,4%	7,00	58,3%
Lánsamn. dags. 01.10.2019	2,02	5,15	39,3%	5,01	40,3%
Lánsamn. dags. 05.05.2020	0,89	1,23	72,4%	1,13	79,1%

¹ Samtalan bókfært virði veðsettra eigna þann 30. júní 2021 að fjárhæð 33,87 ma.kr. að viðbættum viðbótarveðum eftir 30. júní 2021 metin á markaðsvirði að fjárhæð 2,13 ma.kr.

³ Fjárhæðir í milljörðum króna (ma.kr.)

⁴ Fasteignamat (f-mat) Þjóðskrár Íslands

Lánssamn. dags. 03.07.2020	2,39	3,11	77,0%	2,84	84,2%
Lánssamn. dags. 22.09.2020	1,51	1,85	81,9%	1,69	89,5%
Samtals staða 30.6.2021	19,70	33,87	58,16%	31,29	62,94%

Ný efnisgrein á eftir elleftu efnisgrein í undirkafla 2.7.2 „Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“ bætist við og verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 7. september 2021 upphaflega að fjárhæð 1,5 ma.kr⁵. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,0 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt á 37 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.689 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Árskóga 5 og 7 í Reykjavík. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,50 ma.kr. m.v. fasteignamat 2021 eða 1,67 ma.kr. m.v. fasteignamat 2022. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 1. september 2021. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,13 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 77,7% m.v. verðmat en 110,6% m.v. fasteignamat 2021.

Eftirfarandi uppfærsla er gerð á töflu 2.7.2 “Samantekt á tryggingastöðu með viðbótarveðsetningu eftir árshlutauppgjör 2020“ í undirkafla 2.7.2 „Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“ og mun eftirleiðis bera heitið „Samantekt á tryggingastöðu með viðbótarveðsetningu eftir árshlutauppgjör 2021“

Ný tafla verður eftirleiðis:

Tafla 2.7.2: Samantekt á tryggingastöðu með viðbótarveðsetningu⁶ eftir árshlutauppgjör 2021

Bókfært virði veðsettra fasteigna þann 30.06.2021	33,87 ma.kr ⁷ .
Fasteignamat 2021 veðsettra fasteigna þann 30.06.2020	28,64 ma.kr.
Fasteignamat 2022 veðsettra fasteigna þann 30.06.2021	31,29 ma.kr.
Eftirstöðvar lánssamninga tryggðum með veðsettum fasteignum þann 30.06.2021	19,70 ma.kr.
Lánshlutfall m.v. bókfært virði veðsettra fasteigna þann 30.06.2021	58,16%
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2021 þann 30.06.2021	68,78%
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2022 þann 30.06.2021	62,94%

Eftirstöðvar lánsamninga gerðir eftir 30.6.2021 m.v. stöðu [X]	1,66 ma.kr.
Markaðsvirði viðbótar veðsettra fasteigna eftir 30.06.2021	2,13 ma.kr.
Fasteignamat 2021 viðbótar veðsettra fasteigna eftir 30.06.2021	1,50 ma.kr.
Fasteignamat 2022 viðbótar veðsettra fasteigna eftir 30.06.2021	1,67 ma.kr.

Samtals lánshlutfall m.v. virði allra veðsettra fasteigna⁸	59,3%
Samtals lánshlutfall m.v. fasteignamat 2022 allra veðsettra fasteigna	64,8%

Kafla 2.8 „Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar

⁵ Áætlað uppgjör virði um 1,66 ma.kr.

⁶ Viðbótarveð tekin til trygginga vegna lánsamnings dags 7. september 2021, milli útgefanda og Búseta

⁷ Búseti á eftir að birta árshlutauppgjör 2021. Í ljósi þessa er bókfært verð áætlað og reiknað með eftirfarandi hætti: Bókfært verð 30.6.2021 (9,29%) = Fasteignamat 2022* (Verðvísitala í júní 2021(752,9)/ verðvísitala í febrúar 2021 (688,9))

⁸ Samtalan bókfært virði veðsettra eigna þann 30. júní 2021 að fjárhæð 33,87 ma.kr. að viðbættum viðbótarveðum eftir 30. júní 2021 metin að fjárhæð 2,13 ma.kr. m.v. markaðsvirði

Efnisgreininni í kafla 2.8 „Yfirstandandi og framtíðarffjárfestingar“ er felld brott og í stað hennar kemur:

Útgefandi skuldbindur sig ekki nema fyrir liggi 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 lánssamningum 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 145 verið afhentar.

Kafla 2.9 „Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda“

Fjórða efnisgrein í kafla 2.9 „Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda“ er felld brott og í stað hennar kemur:

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, í september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr. eða 70 nafnverðseiningar og ágúst 2021, að fjárhæð 1,50 ma.kr. Við dagsetningu þessarar lýsingar er heildarstærð skuldabréfaflokksins því 6,08 ma.kr. eða 304 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn BUS 60 er að finna í verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020 og verðbréfalýsingu dagsettri 15. september 2021.

Kafla 2.11 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“

Ný efnisgrein í kafla 2.11 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“ kemur sem fyrsta efnisgrein í kafla 2.11 og hliðrast aðrar efnisgreinar til samræmis. Ný efnisgrein verður eftirleiðis:

Kannaður árs hlutareikningur 2021, var kannaður 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 rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða nr. 1240/2020. Samkvæmt könnuðum árs hlutareikningi námu heildareignir útgefanda samtals 19,697 ma.kr., þar af voru lánssamningar við Búseta, að fjárhæð 19,695 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda. Árs hlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2021, ásamt ársreikningi fyrir árið 2020 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

2. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

Kafla 5.1 Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

Fjórða og fimmta efnisgrein í kafla 5.1 „Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“ í kafla 5 „Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“ eru felldar brott og í stað þeirra kemur:

Þann 30. júní 2021 var Búseti með alls 1.139 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Þar af voru um 143 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta og 31 í byggingu og til afhendingar á árunum 2020-2022.

Á árinu 2020 voru 139 búseturéttir seldir af þeim voru 51 í nýjum íbúðum og 88 í eldri íbúðum. Í samanburði þá voru 138 búseturéttir seldir á árinu 2019 af þeim voru 78 í nýjum íbúðum og 60 í eldri íbúðum.

Kafla 5.3 „Fjárhagsupplýsingar mótaðila“

Kafla 5.3 „Fjárhagsupplýsingar mótaðila“ er felldur á brott og nýr kafla verður svohljóðandi:

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2018 til 31. desember 2020. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2018 til 31. desember 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.

Samstæðuársreikningar Búseta hsf. fyrir árin 2020, 2019 og 2018 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. Nánari umfjöllun um fjárhag Búseta má finna í kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu eru rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fjárhagsárin 2020, 2019 og 2018.

	Samstæða		
	2020	2019	2018
Búsetutekjur og leigutekjur	2.023.968.390	1.855.983.367	1.651.744.282
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	663.786.987	297.505.796	802.032.392
Aðrar tekjur	53.226.546	32.980.045	34.537.032
Rekstur íbúðarhúsnæðis	(516.036.899)	(490.131.817)	(446.350.556)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	(176.604.635)	(172.694.738)	(146.956.613)
Afskriftir	(23.785.226)	(21.837.009)	(17.333.270)
Rekstrarafkoma	2.024.555.163	1.501.805.644	1.877.673.267
Fjármunatekjur	11.053.305	9.356.283	10.503.104
Fjármagnsgjöld	(1.568.317.578)	(1.297.819.823)	(1.271.372.857)
	(1.557.264.273)	(1.288.463.540)	(1.260.869.753)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verk í vinnslu	2.991.955.836	1.922.812.756	1.804.644.979
Afkoma fyrir skatta	3.459.246.726	2.136.154.860	2.421.448.493
Tekjuskattur	(701.668.871)	(523.920.340)	(521.485.147)
Afkoma ársins	2.757.577.855	1.612.234.520	1.899.963.346

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 5.246 í lok árs 2018, 5.248 í lok árs 2019 og 5.114 í lok árs 2020 sem er 2,52% fækkun á tímabilinu.

Efnahagsreikningur

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

	Samstæða		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Eignir			
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	48.561.460.217	42.943.192.528	40.283.434.419
Verk í vinnslu	2.618.175.276	3.176.757.480	1.723.464.662

Rekstrarfjármunir	148.316.554	142.723.813	135.031.354
Óefnislegar eignir	29.370.194	33.598.700	20.308.145
	<u>51.357.322.241</u>	<u>46.296.272.521</u>	<u>42.162.238.580</u>
Veltufjármunir			
Vörubirgðir	775.877	2.785.902	2.785.902
Viðskiptakröfur	60.049.905	45.007.846	16.300.607
Verðbréf	51.406.933	36.499.725	-
Aðrar skammtímakröfur	317.061.292	9.960.842	66.044.897
Handbært fé	242.340.608	160.368.026	27.015.655
	<u>671.634.615</u>	<u>254.622.341</u>	<u>112.147.061</u>
Eignir	<u>52.028.956.856</u>	<u>46.550.894.862</u>	<u>42.274.385.641</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Lögbundinn varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur			
Ójafnað tap			
Óráðstafað eigið fé	19.462.029.754	16.704.451.899	15.092.217.379
Eigið fé	<u>19.472.039.432</u>	<u>16.714.461.577</u>	<u>15.102.227.057</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	24.270.467.871	20.452.580.590	19.743.792.027
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdarlán	-	624.312.146	811.232.208
Búseturéttur	734.940.539	788.706.480	843.113.442
Tryggingafé vegna leiguíbúða	106.035.306	100.828.946	96.715.904
Tekjuskattsskuldbinding	5.276.173.377	4.574.504.506	4.050.584.166
	<u>30.387.617.093</u>	<u>26.540.932.668</u>	<u>25.545.437.747</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	170.431.494	243.831.610	207.849.793
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	1.341.761.461	2.424.102.688	981.269.948
Næsta árs afborganir langtímaskulda	430.686.084	363.068.528	333.444.393
Aðrar skammtímaskuldir	226.421.292	264.497.791	104.156.703
	<u>2.169.300.331</u>	<u>3.295.500.617</u>	<u>1.626.720.837</u>
Skuldir	<u>32.556.917.424</u>	<u>29.836.433.285</u>	<u>27.172.158.584</u>
Eigið fé og skuldir	<u>52.028.956.856</u>	<u>46.550.894.862</u>	<u>42.274.385.641</u>

Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir árin 2020, 2019 og 2018.

	Samstæða		
	2020	2019	2018
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi	2.757.577.855	1.612.234.520	1.899.963.346
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	23.785.226	21.837.009	17.333.270
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna	509.887	425.769	-
Matsbreyting verðbréfa	(5.100.450)	39.158	-
Verðbætur langtímalána	796.594.967	545.863.812	580.635.701
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	13.671.552	11.624.946	12.863.817
Tryggingasjóður			-
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	(2.991.955.836)	(1.922.812.756)	(1.804.644.979)
Tekjuskattur	701.668.871	523.920.340	521.485.147
Veltufé frá (til) rekstri	1.296.752.072	793.132.798	1.227.636.302
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	20.591.724	(94.377.273)	(4.697.932)
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	(6.308.661)	196.322.904	(129.634.890)
Handbært fé frá (til) rekstri	1.311.035.135	895.078.429	1.093.303.480
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	(2.462.568.285)	(2.331.438.171)	(2.560.843.439)
Selt íbúðarhúsnæði	271.399.669	181.724.020	354.634.847
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	(16.309.215)	(17.394.761)	(528.924)
Keyptar óefnislegar eignir	(9.350.133)	(25.851.031)	(3.740.197)
Afborganir skuldabréfa			60.131.484
Tryggingasjóður			174.853.873
Keypt/seld verðbréf	(302.000.000)	(10.000.000)	174.853.873
	<u>(2.518.827.964)</u>	<u>(2.202.959.943)</u>	<u>(1.975.492.356)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda	(1.521.350.083)	(5.556.625.052)	(364.649.177)
Nýjar langtímaskuldir	4.580.000.000	5.803.865.125	2.687.694.691
Búseturéttur, breyting	(64.606.690)	(63.356.181)	(64.072.846)
Tryggingafé, breyting	2.375.557	1.437.315	(101.980)
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum	(1.706.653.373)	1.255.912.678	(1.539.521.644)
	<u>1.289.765.411</u>	<u>1.441.233.885</u>	<u>719.349.044</u>
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	81.972.582	133.352.371	(162.839.832)
Handbært fé í upphafi árs	<u>160.368.026</u>	<u>27.015.655</u>	<u>189.855.487</u>
Handbært fé í lok árs	<u>242.340.608</u>	<u>160.368.026</u>	<u>27.015.655</u>
Aðrar upplýsingar			
Greidd fjármagnskostnaður	(754.100.184)	(737.396.796)	(677.873.339)

Handbært fé frá rekstri var 1,31 m.kr. í lok árs 2020 samanborið við 895,1 m.kr. í lok árs 2019, og 1,09 ma.kr. í lok árs 2018. Handbært fé í lok árs 2020 nam 242,3 m.kr. samanborið við 160,4 m.kr. í lok árs 2019, og 27,0 m.kr. í lok árs 2018.

Kafla 5.4 Fasteignasafn Búseta

Fyrsta, önnur og þriðja efnisgrein og tafla 5.4.1 „Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Búseta“ í kafla 5.4 „Fasteignasafn Búseta“ eru felld brott. Ný fyrsta og önnur efnisgrein og tafla verða eftirleiðis:

Þann 30. júní 2021 átti Búseti 1139 eignir, eða samtals um 99.948 skráða fermetra, að eignum í byggingu meðtöldum. Þar af eru 143 leiguíbúðir og 31 eignir í byggingu.

Samkvæmt ársreikningi 2020 nam bókfært verð fastafjármuna félagsins um 51,36 mö.kr, þar af fullbúna fasteignir um 48,56 mö.kr, fasteignir í byggingu um 2,62 mö.kr. og rekstrarfjármunir 148 m.kr. Fullbúna fasteignir Búseta eru færðar á gangvirði. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamat ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Fasteignir sem eru í byggingu og hafa ekki verið teknar í notkun eru færðar á kostnaðarverði. Sjá nánar endurskoðaðan ársreikning samstæðu Búseta 2020, í kafla „Skjöl til sýnis.“

Tafla 5.4.1 Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Búseta⁹

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 30. júní 2021*	Fasteignamat 2021	Fasteignamat 2022	Fjöldi fermetra
Reykjavík	658	88,7	33.417	30.485	33.361	58.342
Seltjarnarnes	22	82,5	1.128	952	1.032	1.815
Kópavogur	62	88,3	3.076	2.546	2815	5.475
Garðabær	34	102,6	1.800	1.528	1.647	3.490
Hafnarfjörður	111	94,9	5.215	4.411	4.771	10.531
Mosfellsbær	73	89,6	3.438	2.929	3.146	6.541
Akranes	6	95,3	214	186	196	571
Samtals	966	89,8	48.288	43.040	46.968	86.765

3. Tilkynning til fjárfesta

Kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“

Nýir liðir bætast við aðra efnisgrein í kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“ og eru svohljóðandi:

- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrstu sex mánuði ársins 2021
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2020
- Kannaður árshlutareikningur rekstraraðila fyrstu sex mánuði ársins 2021
- Endurskoðaður ársreikningur rekstraraðila 2020
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2020
- Sérfræðiskýrsla fasteignasölnunnar Trausta, dagsett 31. ágúst 2021

Fyrrgreind skjöl eru til sýnis á vefsíðu útgefanda <https://landsbref.is/skrad-skuldabref>:

Kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“

Nýir liðir bætast við kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“ og skoðast sem órjúfanlegir hlutar af útgefandalýsingunni, en þeir eru svohljóðandi:

- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa - BÚS I fyrir fyrstu sex mánuði 2021, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, og könnunaráritun óháðs endurskoðanda, vefslóð:
- <https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/6e0ff633-6d05-4482-9da6-b0f73bf5d08d>

⁹ Tafla sýnir upplýsingar um móðurfélagið og fjárhæðir eru í milljónum króna

- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa - BÚS I 2020, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, og áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: <https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/d00eedc3-93f3-4b23-9cf7-38db1944cc05>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði 2021, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/db864ec9-8ac4-43e0-9e4b-98843f49a61b>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa 2020, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, og áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð <https://ml-eu.globenewswire.com/Resource/Download/37154a66-7527-4a78-add4-19f9b2d59a72>

Kafla 6.9 „Skilgreiningar“

Með viðauka þessum eru einnig eftirfarandi breytingar gerðar á kafla 6.9 „Skilgreiningar“ í útgefandalýsingunni.

Uppfærð hugtök í kafla 6.9 „Skilgreiningar“

- „lýsingin dagsett 25. nóvember 2020“ til lýsingar Landsbréfa- BÚS I dagsettrar 25. nóvember 2020“, sem samanstendur af útgefandalýsingu, og verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2020,
- „lýsingin“ til lýsingar Landsbréfa- BÚS I dagsettrar 15. september 2021, sem samanstendur af útgefandalýsingu, og verðbréfalýsingu dagsettri 15. september 2021,
- „útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 25. nóvember 2020, ásamt viðauka þessum,

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 Landsbréf - BÚS I, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem viðaukinn 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, 15. september 2021

Fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins Landsbréf - BÚS I

Þórunna Jónsdóttir, formaður stjórnar Landsbréfa hf.

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

Undirritunarsíða

Viðauki við útgefandalýsingu Landsbréfa BÚ...¹⁾
Helgi Þór Arason



Undirritað af:
Helgi Þór Arason
1603755079
Dags: 15.09.2021
Tími: 12:45:45
Ástæða: Viðauki við
útgefandalýsingu
Landsbréfa BÚS I
Signet ID: b42be289-
2f20-4485-a62b-

Viðauki við útgefandalýsingu-Landsbréf BÚS I
Þórunna Jónsdóttir



Undirritað af:
Þórunna Jónsdóttir
1912683779
Dags: 15.09.2021
Tími: 12:46:29
Ástæða: Viðauki við
útgefandalýsingu
Landsbréfa BÚS I
Signet ID: b42be289-
2f20-4485-a62b-