



# Landsbréf - BÚS I

## Útgefandalýsing

**13. desember 2023**

Umsjónaraðili með gerð lýsingar  
Landsbankinn hf.



## Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir.....	4
1.1	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta.....	5
1.2	Mótaðilaáhætta.....	5
1.2.1	Ytri áhættuþættir tengdir lántaka.....	6
1.2.2	Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka.....	6
1.2.3	Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka.....	7
1.2.4	Lagaleg og pólitísk áhætta lántaka.....	9
1.2.5	Áhætta tengd rekstri lántaka.....	9
1.3	Markaðsáhætta.....	10
1.3.1	Vaxtaáhætta.....	10
1.3.2	Verðbólguáhætta.....	10
1.4	Rekstraráhætta.....	10
1.4.1	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	10
1.4.2	Lagaleg og pólitísk áhætta útgefanda.....	11
1.4.3	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum.....	11
1.4.4	Útvistunaráhætta.....	12
1.4.5	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	12
1.4.6	Orðsporsáhætta.....	12
1.5	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	12
2	Upplýsingar um útgefandann.....	13
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann.....	13
2.2	Hlutdeildarskírteini.....	14
2.3	Breytingar á reglum sjóðsins.....	14
2.4	Rekstrartími, innlausn og slit.....	14
2.5	Skattamál.....	15
2.6	Fjárfestingarstefna og fjárfestingartakmarkanir.....	15
2.7	Helstu fjárfestingar útgefanda.....	16
2.7.1	Lánssamningar þar sem útgefandi er lánveitandi og Búseti er lántaki.....	16
2.7.2	Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda.....	19
2.7.3	Aðrir skilmálar lánssamninga.....	22
2.8	Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar.....	23
2.9	Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda.....	24
2.10	Ráðstöfun á fjármunum útgefanda.....	24
2.11	Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum.....	24

2.11.1	Mat á eignum útgefanda.....	25
2.12	Dómsmál og gerðardómsmál .....	26
2.13	Stjórnarhættir útgefanda.....	26
2.14	Upplýsingagjöf samkvæmt regluramma .....	26
3	Upplýsingar um rekstraraðila .....	26
3.1	Almennar upplýsingar um rekstraraðilann.....	26
3.2	Tilgangur rekstraraðila.....	27
3.3	Starfsemi .....	27
3.3.1	Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila .....	29
3.4	Fjárhagur rekstraraðilans.....	29
3.5	Umsýsluþóknarir .....	29
3.6	Hlutfé rekstraraðila.....	30
3.7	Stjórnarhættir rekstraraðilans og stjórnendur.....	30
3.7.1	Stjórnarhættir rekstraraðilans .....	30
3.7.2	Stjórn og stjórnendur.....	32
3.7.3	Nefndir rekstraraðilans.....	37
3.8	Slit og samruni .....	37
3.9	Nánari upplýsingar.....	37
4	Upplýsingar um vörsluaðila .....	38
4.1	Almennt um vörsluaðilann.....	38
4.2	Hlutverk vörsluaðila.....	39
4.3	Peningaþvætti.....	39
5	Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum.....	39
5.1	Almennar upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum .....	39
5.1.1	Fyrirkomulag á búseturéttarforminu .....	41
5.1.2	Búseturéttargjald .....	42
5.1.3	Búsetufélag .....	42
5.1.4	Kaupskylda Búseta.....	42
5.1.5	Lagalegt umhverfi mótaðila.....	43
5.1.6	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.....	50
5.5	Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta .....	51

5.5.1	Stjórn og stjórnendur.....	51
5.5.2	Dómsmál og gerðardómsál .....	53
5.5.3	Endurskoðendur Búseta .....	54
6	Tilkynning til fjárfesta.....	54
6.1	Gildistími og skjöl til sýnis .....	55
6.2	Skjöl felld inn með tilvísun .....	56
6.3	Upplýsingaskylda.....	56
6.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar .....	57
6.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar .....	57
6.6	Endurskoðandi útgefanda, rekstraraðila og vörsluaðila .....	59
6.6.1	Álit endurskoðanda útgefanda og rekstraraðila í árshluta- og ársreikningi.....	59
6.7	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	60
6.8	Yfirlýsing .....	60
6.8.1	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda .....	60
6.9	Skilgreiningar.....	61
6.10	Skammstafanir og hugtök .....	63

## 1 Áhættuþættir

Fagfjárfestastjóðurinn Landsbréf - BÚS I, kt. 651116-9960, Reykjastræti 2, 101 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, Reykjastræti 2, 101 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“), skuldabréfaflokkinn BUS 60 (hér eftir „BUS 60“ eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 60“) og skuldabréfaflokkinn BUS 63 (hér eftir „BUS 63“ eða „skuldabréfaflokkurinn BUS 63“) sem seldir voru fagfjárfestum. Fjallað er um skuldabréfaflokkana í verðbréfalýsingu sjóðsins<sup>1</sup> sem finna má á eftirfarandi vefslóð: Skráð skuldabréf - Landsbréf (landsbref.is)<sup>2</sup>.

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 jafnframt haft áhrif á getu útgefanda til þess 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 áhættuþættina 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 geta verið flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því að einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrint af stað fleiri áhættuþáttum, áhrif geta komið seint fram og ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþáttur getur haft. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á útgefandann.

Áhættuþættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif á útgefanda síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miða við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

Leitast er við að hafa framsetningu og uppröðun á áhættuþáttum eftir alvarleika þeirra og áhrifum sem þeir kunna að hafa á útgefanda og skuldaskjöl hans, sem og líkanna á því að viðkomandi áhættuþáttur raungerist að mati útgefanda. Fyrst eru því taldir upp alvarlegustu áhættuþættirnir að mati útgefanda.

<sup>1</sup> Verðbréfalýsing skuldabréfaflokks BUS 56 dagsettri 16. október 2019, verðbréfalýsing skuldabréfaflokks BUS 60 dagsettri 15. september 2021 og verðbréfalýsing BUS 63 dagsettri 13. desember 2023.

<sup>2</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

## 1.1 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Rekstraraðili ber ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyrir. Fjárskuldbinding Landsbréfa - BÚS I er vegna skuldabréfaútgáfu sjóðsins, með auðkennum BUS 56, BUS 60 og BUS 63. Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Sú hætta er til staðar að útgefandi eigi ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Áhætta fjárfesta vegna lausafjávanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala og annarra lána. Greiðslugeta útgefanda og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta hsf. Greiðsluferill lánssamninga útgefanda við Búseta er sá sami og á skuldabréfaflokkunum BUS 56, BUS 60 og BUS 63. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að Búseti hsf. standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiddast á eins mánaðar fresti til ársins 2056. Skuldabréfaflokkurinn BUS 60 er í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiddast á eins mánaðar fresti til ársins 2060. Skuldabréfaflokkurinn BUS 63 er einnig í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiddast á eins mánaðar fresti til ársins 2063. Hvergi kemur fram í skilmálum skuldabréfaflokkanna að heimilt sé að fresta greiðslum á afborgunum, vöxtum og verðbótum á líftíma skuldabréfaflokkana. Ef þörf er á getur rekstraraðili 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 útgefanda hefur útgefandi heimild til að fjármagna starfsemi sína með útgáfu hlutdeildarskírteina, sölu skuldabréfa og með lántöku.

Í kafla 2.10 „*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. Ef Búseti hsf., stendur ekki við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda getur það haft veruleg neikvæð áhrif á lausafé og sjóðstreymi útgefanda. Slík staða getur skert getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart skuldabréfaeigendum og leitt til greiðslufalls og gjaldfellingar skuldabréfaflokksins. Sjá nánar kafla 1.2 „*Mótaðilaáhætta*“.

## 1.2 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á að mótaðilar standi ekki í skilum eða hæfni þeirra til að standa við skuldbindingar versni verulega. Hjá útgefanda stafar hættan helst af Búseta sem útgefandi hefur fjármagnað. 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 því helstu eignir hans skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - BÚS I út fyrrgreinda skuldabréfaflokka, BUS 56, BUS 60 og BUS 63. 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<sup>3</sup>. 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 vegna Búseta hsf. 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*“.

### 1.2.1 Ytri áhættuþættir tengdir lántaka

Þróun efnahagsmála á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, aðgengi að fjármagni og verðbólga hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og félagsmenn Búseta og þar með á afkomu Búseta. Búseti fjármagnar sig meðal annars í formi bankalána og hjá útgefanda. Þrátt fyrir að Búseti setji allan raunkostnað beint út í mánaðargjald félagsmanna hafa vaxtahækkningar neikvæð áhrif á fjármögnun lántaka.

Framboð og eftirspurn á húsnæðismarkaði ræðst meðal annars af umsvifum í hagkerfinu. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör félagsmanna og þar með greiðslugetu þeirra. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði Búseta. Vaxtalækkningar geta þrýst á aukna eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun félagsmanna Búseta. Verðbólga hefur áhrif á verð á vörum og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og annan kostnað sem Búseti og félagsmenn Búseta þurfa að standa skil á. Sértek áhrif eins og staða einstakra félagsmanna Búseta, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir sambærilegum fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Neikvæð efnahagsþróun getur leitt til þess að félagsmenn Búseta hafi ekki lengur efni á mánaðarlegum greiðslum t.d. vegna verðbólgu, vaxtahækkana, minnkandi ráðstöfunartekna, og/eða vegna atvinnuleysis.

Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda Búseta, og breytingar á fasteignamarkaði geta leitt til þess að Búseti sitji með ótekjuberandi eignir í fasteignasafni sínu. Ytri þættir geta einnig skert getu félagsmanna til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart Búseta og þar með getu Búseta til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart útgefanda. Sú hættu væri til að mynda til staðar ef margir félagsmenn Búseta þyrftu á tímabundnu úrræði að halda vegna tekjumissis og gæti sú staða skapað ójafnvægi í sjóðstreymi Búseta með þeim afleiðingum að Búseti næði ekki að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda útgefanda og Búseta.

### 1.2.2 Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka

Lausafjárahætta getur verið fyrir hendi ef Búseta tekst ekki að endurfjármagna skammtíma- og langtímaskuldbindingar sínar, eða ef 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 lánum, með útgáfu skuldabréfa, með framlagi í varasjóð og með styrkjum og

<sup>3</sup> Verðbréfalýsing skuldabréfaflokks BUS 56 dagsettri 16. október 2019, verðbréfalýsing skuldabréfaflokks BUS 60 dagsettri 15. september 2021 og verðbréfalýsing BUS 63 dagsettri 13. desember 2023.

framlögum frá samstarfsaðilum. Búseti hefur verið að reisa íbúðabyggingar á undanförunum árum. Ef Búseta tekst ekki að selja búseturétti nýrra íbúða getur stafað af því lausafjánhætta, þar sem þessar íbúðir verða þá a.m.k. tímabundið ótekjuberandi. Ef Búseta stendur endurfjármögnun til boða getur sú hætta skapast að endurfjármögnunin bjóðist á lakari kjörum en vaxtakjör núverandi skulda og þar með getur það haft áhrif á getu 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 að öllu jafna breytilega óverðtryggða og fasta verðtryggða vexti miðað við vísitölu neysluverðs. 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<sup>4</sup>. Mikil verðbólga hefur því áhrif á búseturéttarhafa og getu þeirra til að standa í skilum á skuldbindingum sínum. 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 hans til þess að standa skil á skuldbindingum sínum. Kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013 hvílir á Búseta. Óski búseturéttarhafi 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 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. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búsetaréttar 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. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta.

### 1.2.3 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 á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Raunverulegt virði fjárfestingareigna kann að vera frábrugðið þessu mati. Breytingar á lögum um ársreikninga og breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkun á þeim kunna einnig að hafa veruleg áhrif á niðurstöðu ársreikninga og árshlutareikninga Búseta.

<sup>4</sup> Tekið er tillit til breyttra vaxta ef endurfjármögnun hefur átt sér stað. Annars eru að jafnaði fastir vextir sem tengdir eru hverri íbúð.



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 2023 var bókfært virði lánsamninga um 29,45 ma.kr., en tveir nýir lánsamningar hafa verið gefnir út á árinu 2023, með samtals bókfært virði að fjárhæð um 5,06 ma.kr. miðað við 30. september 2023. Lánsamningarnir eru með fyrsta eða öðrum veðrétti (með uppfærslurétti) í fullbúnu íbúðarhúsnæði. Fasteignamat 2024 fyrir allar fasteignir til tryggingar á fyrrgreindum lánsamningum er um 50,43 ma.kr. og fasteignamat 2023 er um 45,36 ma.kr. Lánshlutfall er því um 64,92 % m.v. fasteignamat 2023 en 58,40% m.v. fasteignamat 2024. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“.

Helstu tekjur Búseta eru búsetugjald og í tilviki Leigufélags Búseta ehf. 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 1.2.2 „*Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka*“. Félagsmenn greiða jafnframt búseturéttargjald til þess að kaupa búseturétt. Búseturétturinn stendur til tryggingar gegn vanefndum búseturéttarhafa. Búseturéttarhafar og leigutakar þurfa að greiða mánaðarlega greiðslu í samræmi við búsetusamning eða leigusamning sem þeir hafa gert við Búseta og/eða leigufélagið. Ef efnahagsþróun leiðir til vaxandi atvinnuleysis meðal félagsmanna er hætta á að félagsmenn geti ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart Búseta. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.2.1 „*Ytri áhættuþættir tengdir 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. Búseturéttarhafar greiða búsetugjald til Búseta. Hluti af búsetugjaldinu fer í ákveðinn viðhaldssjóð til að standa straum af kostnaði tengdu almennu viðhaldi, bilunum og göllum. Sjá nánar umfjöllun um viðhald í kafla 5.4.2 „*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 eru óhagfelldir félaginu. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.2.1 „*Ytri áhættuþættir tengdir lántaka*“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á afkomu Búseta og getu þeirra til þess 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 búsetaréttarhöfum 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.

#### 1.2.4 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 verði ný lög sem Búseti verður að hlíta og getur það haft áhrif á starfsemi félagsins, 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.

#### 1.2.5 Áhætta tengd rekstri lántaka

Starfsfólk Búseta sér um daglegan rekstur og eftirlit með fasteignum félagsins. Sú hætta er til staðar að Búseta takist ekki að halda í og ráða til sín hæfa stjórnendur og hæft starfsfólk og að kjörnir fulltrúar 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 búseturéttarhafar greiða inniheldur alla þá kostnaðarliði sem fylgja rekstri íbúðanna. Innifalið í búsetugjaldinu eru afborganir lána, fasteignagjöld, hiti, hússjóður, húseigendatrygging, brunatrygging, þjónustugjald og afborganir í viðhaldssjóð. Sum viðhaldsverkefni eru á ábyrgð íbúanna sjálfra. Reglur um viðhald og hlut íbúa geta breyst. Meginreglan er sú að ef ábyrgð íbúa er meiri þá er greitt minna í viðhaldssjóð, en ef auka á verkefni viðhaldssjóðs þá þarf að auka viðhaldsgreiðslur. Sjá nánar kafla 5.4.2 „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.

### 1.3 Markaðsáhætta

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

#### 1.3.1 Vaxtaáhætta

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

#### 1.3.2 Verðbólguáhætta

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. Verðbólguáhætta er takmörkuð þar sem eignir og skuldir eru bæði verðtryggðar og því ætti ekki að myndast misræmi milli eigna og skulda útgefanda út frá þróun verðbólgu.

### 1.4 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, upplýsingatækni sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistunar á starfsþáttum.

#### 1.4.1 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, að 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. Sjóðstjórar sjá aðallega um starfsemina og eru þeir starfsmenn rekstraraðilans. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun Landsbréfa - BÚS I sé einfaldur er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsfólks sem sinnir verkefnum sjóðsins geti haft áhrif á hann. Þetta á við um sjóðsstjóra og annað starfsfólk rekstraraðila sem sinnir málefnum sjóðsins sem og starfsfólk sem sinnir útvistunum verkefnum hjá útvistunaraðila.

### 1.4.2 Lagaleg og pólitísk áhætta útgefanda

Útgefandi er ekki sjálfstæður lögaðili heldur 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.

Útgefandalýsing þessi er gerð í tengslum við umsókn útgefanda um að skuldabréfaflokkurinn BUS 63 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir "**Nasdaq Iceland**"). Nasdaq Iceland er skipulegur verðbréfamarkaður skv. 57. tl. 1. mgr. 4 gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tl. 1. mgr. 4 gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Um útgáfu skuldabréfanna og annarra skuldabréfaflokka sem útgefandi hefur gefið út 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 haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur eðli máls samkvæmt ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvarðana.

Á dagsetningu þessarar lýsingar er útgefandi nú þegar með tvo skuldabréfaflokka skráða á Nasdaq Iceland, BUS 56 og BUS 60. Útgefanda ber því að fylgja lögum, reglugerðum og öðrum settum reglum sem gilda um útgendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglugerðir og reglur settar á grundvelli fyrrnefndra laga, svo sem reglugerð nr. 977/2021, um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og gildistöku reglugerða Evrópusambandsins í tengslum við markaðssvik og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands nr. 320/2022, um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Lánssamningar eða aðrir samningar 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 stjórnsýsluframkvæmd t.d. á sköttum eða eftirliti gætu haft jákvæð eða neikvæð áhrif á sjóðinn. Ef í ljós kemur að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur og orðspor útgefanda. Áhrifin geta verið í formi sekta, málsókna eða öðrum íþyngjandi aðgerðum af hendi eftirlits- eða opinberra aðila. Að auki er hættu á að mótaðili eða aðrir hagaðilar höfði dómsmál á hendur útgefanda. Útgefandi getur ekki eðli máls samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga og dómsúrskurða. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta valdið félaginu tjóni sem áhrif gæti haft á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

### 1.4.3 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 ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fagfjárfestasjóða. 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.

#### 1.4.4 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. Daglegur rekstur sjóðsins er í höndum rekstraraðila og Landsbréf útvista tilteknum verkefnum tengdum sjóðarekstri sínum til þriðja aðila, í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Landsbréf hafa m.a. gert vörslusamning við Landsbankann, um vörslu og umsjón verðbréfa í eigu Landsbréfa - BÚS I. Sjá nánar umfjöllun í kafla 4.2 „Hlutverk vörsluaðila“. Ekki er hægt að útiloka að Landsbréf - BÚS I kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna sjóðsins til þriðja aðila.

#### 1.4.5 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 bilanir í kerfum félagsins eða þjónustuaðila þess hafi neikvæð áhrif á útgefanda.

#### 1.4.6 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 að lögum og reglum, eru dæmi um orsakir neikvæðrar umfjöllunar. Sjóðurinn starfar ekki á neytendamarkaði og er ekki með eiginlega viðskiptavinum. 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 að hann fari ekki að lögum og reglum sem gilda um sjóðinn.

### 1.5 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

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. Allar tekjur útgefanda eru háðar getu Búseta til að standa í skilum við skuldbindingar sínar við útgefanda. Búseti er háð því að félagsmenn standi í skilum við skuldbindingar sínar gagnvart Búseta. Almenn ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, kaupmáttur og verðbólga hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi og kaupmátt félagsmanna Búseta. Samdráttur í efnahagslífinu, hátt vaxtstig, hátt atvinnuleysi og mikil verðbólga geta leitt til hærri greiðslubyrði, og minni eftirspurnar hjá bæði fyrirtækjum og einstaklingum. Slíkar aðstæður eru líklegar til að hafa neikvæð áhrif á fjárhag félagsmanna Búseta og þar með getu þeirra til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart Búseta. Sú hætta er þá til staðar að Búseti eigi í erfiðleikum með að standa í skilum við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

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 skuldabréfaflokkanna BUS 56, BUS 60 og BUS 63. Nánar er fjallað um mótaðilaáhættu í kafla 1.2 „Mótaðilaáhætta“.

## 2 Upplýsingar um útgefandann

### 2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Landsbréf - BÚS I
Kennitala:	651116-9960
Lögheimili:	Reykjastræti 2, 101 Reykjavík, Ísland
Félagaform:	Sérhæfður hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða
Rekstraraðili útgefanda:	Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík er fjármálastofnun með starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt lögum nr. 116/2021, um verðbréfasjóði og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða
Stofndagur:	24. nóvember 2016
Símanúmer útgefanda:	410-2500
Vefsíða:	Skráð skuldabréf - Landsbréf (landsbref.is) <sup>5</sup>
LEI númer:	549300BFU5PUQPYGKV89

Fagfjárfestastjóðurinn Landsbréf - BÚS I (e. special purpose vehicle, SPV) 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 rekstraraðila 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 reglum sjóðsins í höndum Landsbréfa. Rekstur sjóðsins takmarkast við framkvæmd á fjárfestingarstefnu sjóðsins og umsjón með eignum og skuldum hans.

Um útgefanda og rekstraraðila hans gilda lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt reglum sínum er sjóðurinn sérhæfður hlutdeildarsjóður sem eingöngu er markaðssettur til fagfjárfesta. Sjóðurinn er ekki sjálfstæður lögaðili en hefur engu að síður sjálfstæðan fjárhag og standa aðeins eignir sjóðsins einar 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

<sup>5</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

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 rekstraraðilans. Nafnverð hvernar einingar er 1 króna, samkvæmt stofnefnahagsreikningi sjóðsins. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja aðilum sem teljast hæfir fjárfestar og hafa verið flokkaðir sem fagfjárfestar skv. 14. tl. 4. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga eða teljast viðurkenndir gagnaðilar, 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. Rekstraraðilanum 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 hærra gengi hlutdeildarskírteina, enda liggja 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 sjóðunum 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 yfirlitum 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 rekstraraðili koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldabréfaflokka í fyrirrúmi. Rekstraraðilanum 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 rekstraraðilanum 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 skattskyldum lögaðilum er árleg gengisbreyting á 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 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%: Lánssamningar 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<sup>6</sup>.

Skuldabréf Búseta, eða eftir atvikum lánssamningar við Búseta, skulu vera verðtryggðir með föstum vöxtum og skulu ákvæði þeirra vera þannig úr garði gerðir 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 lánssamningar, 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.

---

<sup>6</sup> Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfesti svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá mest til sex vikna.



## 2.7 Helstu fjárfestingar útgefanda

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

Eignir útgefanda eru verðbréf með föstum tekjum, og miðað við stöðu í árshlutareikningi 2023 var um að ræða ellefu lánessamninga þar sem Búseti er lántaki, en þeir eru eftirfarandi:

Tafla 2.7.1.1 Lánessamningar

Lánessamningur	Upphafleg fjárhæð*	Eftirstöðvar 30.06.2023*
22. desember 2016	3.150	3.889
14. nóvember 2017	2.350	2.898
1. október 2018	2.690	3.269
5. mars 2019	3.870	4.667
1. október 2019	1.930	2.306
5. maí 2020	880	1.021
3. júlí 2020	2.300	2.736
22. september 2020	1.400	1.724
7. september 2021	1.500	1.876
14. febrúar 2023	1.620	1.701
29. júní 2023	3.400	3.361

\*Fjárhæðir eru í milljónum króna

Fyrrgreindir lánessamningar eru 100% af eignum Landsbréfa - BÚS I, og miða eftirstöðvar við stöðu eigna í árshlutareikningi 2023. Heildareftirstöðvar lánessamninga þann 30. júní 2023 eru því 29,45 ma.kr.

Lánessamningurinn dagsettur 22. desember 2016 sem fjármagnaður er með skuldabréfaflokknum BUS 56 er til 40 ára, og á að endurgreiða með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, fyrst 5. janúar 2017. Lánessamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitöluna 438,49 og ber 3,55% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,1% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins á gjalddaganum á undan. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega. Þetta vaxtaálag á að lækka í 0,075% þann 5. desember 2022. Vaxtaálagið er til að standa undir umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins er Búseta heimilt, á gjalddaga 5. desember 2025 og síðar, 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.

Lánessamningurinn dagsettur 14. nóvember 2017 er fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 og er með samskonar endurgreiðsluferil, vaxtakjör og skilmála og lánessamningurinn 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 lánessamningsins er Búseta heimilt, á gjalddaga 5. desember 2025 og síðar, 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.

Lánssamningur dagsettur 1. október 2018 er fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 og er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og fyrrgreindir lánssamningar. 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 lánssamningsins er Búseta heimilt á gjalddaga þann 5. desember 2025 og síðar 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.

Lánssamningur dagsettur 5. mars 2019 er fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og fyrrgreindir lánssamningar. Lánssamningurinn endurgreiðist þó á 37 árum og 9 mánuðum, með 453 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, á eins mánaðar fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 462,12. Fyrsti gjalddagi var 5. apríl 2019. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins er Búseta heimilt á gjalddaga þann 5. desember 2025 og síðar 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.

Lánssamningur dagsettur 1. október 2019 er fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 og er með samskonar endurgreiðsluferlið, vaxtakjör og skilmála og fyrrgreindir lánssamningar. Lánið skal greiða á 37 árum og 2 mánuðum, með 446 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 470,1533. Fyrsti gjalddagi var 5. nóvember 2019. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins er Búseta heimilt á gjalddaga þann 5. desember 2025 og síðar 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 fyrrgreindra lánssamninga við Búseta og skuldabréfaflokkinn BUS 56 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins BUS 56 endurspeglar sjóðstreymi lánssamninganna, fyrir utan vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum.

Lánssamningur 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. Lánssamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu 475,50667 og ber 2,7% fasta vexti. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins 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.

Lánssamningur dagsettur 3. júlí 2020 er fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánssamningur dagsettur 5. maí 2020. Lánssamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 475,50667. Fyrsti gjalddagi er 5. júní 2020. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins 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.

Lánssamningur dagsettur 22. september 2020 er fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánssamningur dagsettur 5. maí 2020. Lánssamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 475,50667. Fyrsti gjalddagi er 5. júní 2020. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins 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.

Lánssamningur dagsettur 7. september 2021 er einnig fjármagnaður með viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 og er með samskonar endurgreiðsluferil, vaxtakjör og skilmála og lánssamningur dagsettur 5. maí 2020. Lánssamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 475,50667. Fyrsti gjalddagi er 5. júní 2020. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins 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 lækkaði samkvæmt skilmálum 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 lánssamninga við Búseta og skuldabréfaflokkinn BUS 60 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins BUS 60 endurspeglar sjóðstreymi lánssamninganna, fyrir utan vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum.

Lánssamningur dagsettur 14. febrúar 2023 er fjármagnaður með útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63. Lánssamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 565,24 og ber 3,15% fasta vexti. Fyrsti gjalddagi er 6. mars 2023. Samkvæmt skilmálum lánssamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,075% vaxtaálag í upphafi vaxtatímabils. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega. Vaxtaálagið er til að standa undir umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Þann 5. febrúar 2031 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. febrúar 2037, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Lánssamningur dagsettur 29. júní 2023 er einnig fjármagnaður með útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63 og er með samskonar endurgreiðsluferil, vaxtakjör og skilmála og lánssamningur dagsettur 14. febrúar 2023. Lánssamningurinn endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana og

vaxta á eins mánaða fresti og er bundið við vísitölu neysluverð til verðtryggingar með grunnvísitöluna 565,24. Fyrsti gjalddagi er 6. mars 2023. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,075% vaxtaálag í upphafi vaxtatímabils. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega. Vaxtaálagið er til að standa undir umsýsluþóknun til rekstrarfélagsins. Þann 5. febrúar 2031 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. febrúar 2037, skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Skilmálar fyrrgreinda lánessamninga við Búseta og skuldabréfaflokkinn BUS 63 eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins BUS 63 endurspeglar sjóðstreymi lánessamninganna, fyrir utan vaxtaálags sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum.

## 2.7.2 Veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda

Þann 30. júní 2023 hafði Búseti gefið út 11 tryggingabréf með veðum í 754 fasteignum, samtals 66.056 m<sup>2</sup> 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, Berjavelli 4, Hafnarfirði og Gvendageisla 17, Reykjavík. Heildarstærð tryggingasafnsins er 66.056m<sup>2</sup>. Samtals er fasteignamat þessara fasteigna árið 2023 um 45,36 ma.kr. eða 50,43 ma.kr. ef miðað er við fasteignamat 2024, bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er 51,36 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð 3,15 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,0 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétti með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. 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. Við útgáfu lánessamningsins var verðmat veðsettra fasteigna 4,25 ma.kr. Lánshlutfall var því 74,2% eftir útgreiðslu m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrrgreinds lánessamnings við útgefanda er um 7,93 ma.kr., m.v. 30. júní 2023. Fasteignamat 2024 er um 7,79 ma.kr. og brunabótamat 5,48 ma.kr.

Til tryggingar lánessamningnum dagsettum 14. nóvember 2017, upphaflega að fjárhæð 2,35 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr., sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. 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 var um 3,17 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat. Bókfært virði veðsettra fasteigna vegna fyrrgreinds lánessamnings við útgefanda er um 5,00 ma.kr. m.v. 30. júní 2023. Fasteignamat 2024 er um 4,91 ma.kr. og brunabótamat um 3,55 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 1. október 2018, að fjárhæð 2,69 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 3,25 ma.kr., sem þinglýst er á 3. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. 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. 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 veðmat veðsettra fasteigna um 3,40 ma.kr., og fasteignamat 2018 var um 1,18 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,2% m.v. veðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2023 vegna fyrrgreinds lánessamnings er um 5,07 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 4,98 ma.kr. og brunabótamat um 3,59 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum dagsettum 5. mars 2019 upphaflega að fjárhæð 3,87 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf, dagsett 18. febrúar 2019, að fjárhæð 4,50 ma.kr., sem þinglýst er á 2. veðrétt með uppfærslurétti á 160 fasteignir 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 lánessamningsins 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 var 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. Veðmat veðsettra fasteigna nam 6,50 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 59,5%, m.v. veðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2023 vegna fyrrgreinds lánessamnings er um 9,96 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 9,78 ma.kr. og brunabótamat um 6,67 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningnum 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, Krókamyri 78, Breiðavík 7, 9, 31 og 33, Bollatanga 10-20 (jafnar tölur), Gautavík 29-31, Holtabyggð 2, 4 og 6, Hamravík 30-36 (jafnar tölur), Gvendargeisla 17 og Bjallavað 7, 9 og 11. Andvirði lánessamningsins 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. Veðmat veðsettra fasteigna nam 4,95 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því 38,99% m.v. veðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er 7,48 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 7,35 ma.kr. og brunabótamat um 5,11 ma.kr.

Til tryggingar á lánessamningi 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 lánessamningsins 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. Lánessamningurinn 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. Veðmat veðsettra fasteigna nam 1,10 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu var því um 80% m.v. veðmat. Bókfært virði veðsettra eigna m.v. 30. júní 2023 er um 1,52 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 1,49 ma.kr. og brunabótamat um 1,17 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettu 3. júlí 2020 að fjárhæð 2,30 ma.kr.<sup>7</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 og Litlakrika 1. Við endurfjármögnunina færast tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 2,62 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020<sup>8</sup>. 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 78,70 % m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er um 3,95 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 3,88 ma.kr. og brunabótamat um 2,67 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettu 22. september 2020 að fjárhæð 1,40 ma.kr.<sup>9</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 2.568 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. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,48 ma.kr. m.v. fasteignamat 2020. 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 77,7% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er um 2,22 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 2,18 ma.kr. og brunabótamat um 1,30 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettu 7. september 2021 að fjárhæð 1,50 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2 ma.kr. sem er þinglýst á 2. veðrétt með uppfærslurétti 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 5-7. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,95 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. 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 70,4% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er um 2,27 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 2,23 ma.kr. og brunabótamat um 1,63 ma.kr.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettu 14. febrúar 2023 að fjárhæð 1,62 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 2 ma.kr. sem er þinglýst á 1. veðrétt og/eða 2. veðrétt á 38 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 2.561 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Naustabryggja 9 og 11 og Beimabryggja 42. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 1,91 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 9. febrúar 2023. Verðmat veðsettra fasteigna nam 2,13 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 76,1% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er um 2,00 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 1,96 ma.kr. og brunabótamat um 1,46 ma.kr.

<sup>7</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>8</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>9</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.

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettu 29. júní 2023 að fjárhæð 3,40 ma.kr. gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð 4,25 ma.kr. sem er þinglýst á 1 og/eða 2. veðrétt á 71 fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Heildarstærð fyrrgreindra fasteigna er 5.285 fermetrar. Í kjölfar endurfjármögnunar lána á fyrri veðréttum verður því um 1. veðrétt að ræða. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Árskóga 5-7, Beimabryggja 42, Maríugata 7 og Keilugrandi 1 & 3. Fasteignirnar eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er um 3,41 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. Trausti fasteignasala var fengin til að verðmeta fyrrgreindar fasteignir sem eru til tryggingar skv. tryggingarbréfi dagsettu 29. júní 2023. Verðmat veðsettra fasteigna nam 4,35 mö.kr. Lánshlutfall við útgáfu er því um 78,2% m.v. verðmat. Bókfært virði m.v. 30. júní 2023 er um 3,97 ma.kr. Fasteignamat 2024 er um 3.89 ma.kr. og brunabótamat um 1,96 ma.kr.

Á árinu 2023 bættust við tveir lánsamningar. Þann 30. júní 2023 voru eftirstöðvar lánsamninga samtals 29,45 ma.kr. Sjá kafla 2.11 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“. Fasteignamat 2024 veðsettra fasteigna nemur samtals 50,43 mö.kr. og 45,36 ma.kr. m.v. fasteignamat 2023. Bókfært virði veðsettra fasteigna nam 51,36 mö.kr. þann 30. júní 2023. Lánshlutfall í lok fyrsta árhelmingis 2023 var því um 58,40% m.v. fasteignamat 2024, en 64,92% m.v. fasteignamat 2023 og 57,34% m.v. bókfært virði fasteigna. Sjá nánar í töflu 2.7.2.1 „Samantekt á tryggingastöðu þann 30. júní 2023“.

Tafla 2.7.2.1 Samantekt á tryggingastöðu þann 30. júní 2023

Bókfært virði veðsettra fasteigna þann 30.06.2023*	51,36
Fasteignamat 2023 veðsettra fasteigna þann 30.06.2023*	45,36
Fasteignamat 2024 veðsettra fasteigna þann 30.06.2023*	50,43
Eftirstöðvar lánsamninga tryggðum með veðsettum fasteignum þann 30.06.2023*	29,45
Lánshlutfall m.v. bókfært virði veðsettra fasteigna þann 30.06.2023	57,34%
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2023 þann 30.06.2023	64,92%
Lánshlutfall m.v. fasteignamat 2024 þann 30.06.2023	58,40%

\*Fjárhæðir eru í milljörðum króna

### 2.7.3 Aðrir skilmálar lánsamninga

Samkvæmt skilmálum lánsamningana er m.a. að finna fjárhagslegar kvaðir sem Búseti þarf að uppfylla, ásamt öðrum kvöðum. Til að tryggja eftirlit með þessu setur Landsbréf - BÚS I það sem skilyrði að fá reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur mótaðila útgefanda. Ef Búseti stendur ekki við skilmála lánsamninga er útgefanda heimilt að gjaldfella lánin einhliða og fyrirvaralaust. Sjá nánar umfjöllun um skilmála skuldabréfaflokksins BUS 63 í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 13. desember 2023, í kafla 4.1 „Gildistími og skjöl felld inn með tilvísun“

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.
- d) Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000,- er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið upp gegn þeim (*e. Cross default*).
  - e) Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir eru settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda.
  - f) Ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, eða ef lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef fjárhagsstaða lántaka breytist að öðru leyti þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda.
  - g) Verði eigendaskipti að lántaka til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið.
  - h) Þegar lánið er í gjalddaga fallið samkvæmt framansögðu er lánveitanda heimilt, án frekari fyrirvara, að leita fullnustu fyrir kröfum sínum í þeim tryggingum sem lántaki hefur sett til tryggingar á láni á hvern þann hátt sem hann kýs. Er lánveitanda í sjálfsvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum sem hafa verið settar eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber Landsbréfum - BÚS I að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í 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 lánsamninga við Búseta er í vörslu rekstraraðila útgefanda. Útgefandi getur því milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Búseta. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar samkvæmt lánsamningunum mun útgefandi tryggja rétt sinn og eftir atvikum lánardrottna sinna með því að krefjast fullnustugerða til innheimtu krafna sinna. Með þessu fyrirkomulagi er fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefnu af Búseta eða lánsamningi við Búseta sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

## 2.8 Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar

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 skuldaskjölum sem Búseti gefur út eða lánsamningum sem félagið er aðili að sem lántaki, eftir því sem hægt er hverju sinni. Búseti gerir ráð fyrir að 242 íbúðir verða teknar í notkun á tímabilinu 2023-2025. Af fyrrgreindum 242 íbúðum hafa 62 verið afhentar<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Að meðtöldum íbúðum í byggingu og íbúðum keyptum af Heimstaden.



## 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.

Þann 30. júní 2023 hefur útgefandi fjármagnað sig með útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. umfjöllun í kafla 2.2 „Hlutdeildarskírteini“. Jafnframt hefur útgefandi gefið út þrjá skuldabréfaflokka, BUS 56, BUS 60 og BUS 63. Fyrst gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 56<sup>11</sup> en heildarstærð hans er 13,64 ma.kr.<sup>12</sup> Heildarstærð skuldabréfaflokksins BUS 60<sup>13</sup> er 6,08 ma.kr.<sup>14</sup> Þann 5. febrúar 2023 gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 63<sup>15</sup>, að fjárhæð 1,62 ma.kr. Viðbótarútgáfa átti sér stað þann 14. júlí 2023 að fjárhæð 3,4 ma.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins BUS 63 er því 5,02<sup>16</sup> ma.kr. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkana BUS 56, BUS 60 og BUS 63 er að finna í verðbréfalýsingum flokkanna á eftirfarandi slóð: Skráð skuldabréf - Landsbréf (landsbref.is)<sup>17</sup>.

## 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 rekstraraðila 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.

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

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

## 2.11 Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Kannaður árs hlutareikningur 2023, var kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og

<sup>11</sup> Heildarheimild útgáfu skuldabréfaflokksins BUS 56 er 18,0 ma.kr.

<sup>12</sup> M.v. 30. júní 2023.

<sup>13</sup> Heildarheimild útgáfu skuldabréfaflokksins BUS 60 er 12,0 ma.kr.

<sup>14</sup> M.v. 30. júní 2023.

<sup>15</sup> Heildarheimild útgáfu skuldabréfaflokksins BUS 63 er 12,0 ma.kr.

<sup>16</sup> M.v. 30. júní 2023.

<sup>17</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

fjárfestingarsjóða. Samkvæmt könnuðum árs hlutareikningi námu heildareignir útgefanda samtals 29,45 ma.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 29,45 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Kannaður árs hlutareikningur 2022, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri Landsbréfa eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Samkvæmt könnuðum árs hlutareikningi námu heildareignir útgefanda samtals 22,62 ma.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 22,62 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Ársreikningur 2022, 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 2022 námu heildareignir útgefanda samtals 22,34 ma.kr., þar af eru lánessamningar við Búseta að fjárhæð 22,34 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Ársreikningur 2021, 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 2021 námu heildareignir útgefanda samtals 21,68 ma.kr., þar af eru lánessamningar við Búseta að fjárhæð 21,68 ma.kr. Búseti er eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Ársreikningur 2020, 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 2020 námu heildareignir útgefanda, samtals 19,36 ma.kr., þar af voru lánessamningar við Búseta, að fjárhæð 19,36 ma.kr.

Fyrirgreindir endurskoðaðir ársreikningar og kannaðir árs hlutareikningar hafa verið felldir inn með tilvísun sem finna má í kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar sem finna má í fyrirgreindum ársreikningum og árs hlutareikningum.

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

Engar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhags tímabils þann 30. júní 2023 til dagsetningar þessarar lýsingar.

### 2.11.1 Mat á eignum útgefanda

Samkvæmt 6. grein reglna útgefanda skal mat á eignum útgefanda á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tillit til markaðsaðstæðna. Virði eigna skal reiknað með eftirfarandi hætti: i) skuldabréf og lánessamningar skulu vera uppreiknaðir og skal virði samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstraraðilans, undir eftirliti vörsluaðila og endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Landsbréf hf. er rekstraraðili útgefanda og móðurfélag Landsbréfa hf., Landsbankinn (sem skilgreindur er hér að neðan), er vörsluaðili 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 árshlutareikninga útgefanda verða sendar í gegnum fréttakerfi kauphallar, hverju sinni.

## 2.12 Dómsmál og gerðardómsmál

Útgefandi er ekki og hefur ekki verið aðili að stjórnslu-, 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 „Stjórnarhættir rekstraraðilans og stjórnendur“.

## 2.14 Upplýsingagjöf samkvæmt regluramma

Tafla 2.14.1 Tilkynningar til Kauphallar

Dagsetning	Fyrirsögn	Lýsing
06.02.2023	Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I: Útgáfa nýs skuldabréfaflokks til fjármögnunar nýrrar lánveitingar	Tilkynning til Kauphallar vegna útgáfu nýs skuldabréfaflokks til fjármögnunar á nýju láni til Búseta hsf.
14.07.2023	Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I: Stækkun skuldabréfaflokks til fjármögnunar nýrrar lánveitingar	Tilkynning til Kauphallar vegna stækkunar skuldabréfaflokksins BUS 63 til fjármögnunar á nýju láni til Búseta hsf.
22.08.2023	Landsbréf - BÚS I árshlutareikningur 30. júní 2023	Tilkynning til Kauphallar vegna birtingar árshlutareiknings 2023

## 3 Upplýsingar um rekstraraðila

### 3.1 Almennar upplýsingar um rekstraraðilann

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 og lög nr. 116/2021, um verðbréfasjóði. 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:	Landsbréf hf.
Kennitala:	691208-0520
Lögheimili:	Reykjastræti 2, 101 Reykjavík
Félagaform:	Fjármálastofnun með starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða og verðbréfasjóða
Stofndagur:	10. desember 2008
Vefsíða:	www.landsbref.is <sup>18</sup>
LEI númer:	213800VY5YTFW1FUUQ55
Hluthafar:	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., kt. 530407-1790 (99,99%), og Blámi fjárfestingarfélag ehf., kt. 470301-3920, (0,01%)

Landsbréf eru dótturfélag Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík (hér eftir „Landsbankinn“, „bankinn“, „vörsluaðili“ eða „vörslufyrirtæki“). Um 98,2% hlutafjár Landsbankans er í eigu íslenska ríkisins. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, þá eru Landsbréf undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

### 3.2 Tilgangur rekstraraðila

Tilgangur Landsbréfa, sbr. 2. grein samþykktu dagsettum 31. maí 2023, er rekstur verðbréfasjóða fjárfestingarsjóða og annarra sérhæfðra sjóða, eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi félagsins samkvæmt 27. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, fjárfestingar og lánastarfsemi innan þess ramma sem lög leyfa.

### 3.3 Starfsemi

Meginstarfsemi Landsbréfa er sjóðarekstur ásamt því sem félagið sinnir afmörkuðum verkefnum á sviði eignastýringar. Hjá Landsbréfum starfa rúmlega 20 sérfræðingar sem hafa yfirgripsmikla og áralanga reynslu af störfum á fjármálamörkuðum. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringafyrirtæki landsins, en í lok árs 2022 voru eignir í stýringu Landsbréfa 456 ma.kr. og í lok júní 2023 voru þær 459 ma. kr.

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

Landsbréf annast rekstur verðbréfasjóða og sérhæfðra sjóða um sameiginlega fjárfestingu í samræmi við lög, ákvörðun stjórnar og reglur sjóðanna. Þá hafa Landsbréf eftirlit með störfum Landsbankans vegna verkefna sem hafa verið útvistað til Landsbankans vegna þeirra sjóða sem rekstraraðilinn annast rekstur á. Sjá umfjöllun í kafla 4 „Upplýsingar um vörsluaðila“.

Stjórn Landsbréfa er skipuð þremur einstaklingum og eru þeir allir óháðir bæði Landsbréfum og móðurfélaginu Landsbankanum. Stjórn Landsbréfa hefur heimild til þess að útvista hluta af verkefnum

<sup>18</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

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 útgefinna skuldabréfa útgefanda.

Landsbankinn er vörsluaðili 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 rekstraraðili 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 þóknunir fyrir sjóðina.
- 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 rekstraraðila eða keðjuútvistun verkefna hefur ekki áhrif á skyldur eða ábyrgð rekstraraðila gagnvart sérhæfðum sjóði eða fjárfestum, 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, sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta og svo aðra sérhæfða sjóði. Öðrum sérhæfðum sjóðum má síðan skipta eftir því hvort þeir eru reknir á sjóðaformi sem hlutdeildarsjóðir eða á félagiformi.

Þann 1. ágúst 2023 voru 9 verðbréfasjóðir í rekstri Landsbréfa: Landsbréf - Sparibréf verðtryggð hs., Landsbréf – Sparibréf óverðtryggð hs., Landsbréf – Markaðsbréf hs., Landsbréf – Sparibréf stutt hs., Landsbréf - Sparibréf meðallöng hs., Landsbréf – Sparibréf plús hs., Landsbréf – LEQ UCITS ETF hs., Landsbréf - Global Equity Fund hs., Landsbréf – Nordic 40 hs.

Þann 1. ágúst 2023 voru 18 sérhæfðir sjóðir fyrir almenna fjárfesta í rekstri Landsbréfa: Landsbréf – Markaðsbréf sértryggð hs., Landsbréf – Veltubréf hs., Landsbréf – Veltubréf plús hs., Landsbréf – Öndvegisbréf hs., Landsbréf – Úrvalsbréf hs., Landsbréf – LEQ150 ETF hs., Landsbréf – Eignadreifing langtíma hs., Landsbréf – Eignadreifing vöxtur hs., Landsbréf – Eignadreifing virði hs., Landsbréf – Eignadreifing sjálfbær hs., Landsbréf – Einkabréf A hs., Landsbréf – Einkabréf B hs., Landsbréf – Einkabréf C hs., Landsbréf – Einkabréf D hs., Landsbréf – Einkabréf E hs., Landsbréf – Fyrirtækjaskuldabréf hs., Landsbréf – Multi Asset Fund hs., Landsbréf - Global Portfolio hs.

Þann 1. ágúst 2023 voru 14 aðrir sérhæfðir sjóðir sem ekki eru markaðssettir til almennra fjárfesta, í rekstri Landsbréfa: Landsbréf – Hvatning slhf., Landsbréf – BÚS I, Brunnur vaxtarsjóður slhf., Brunnur vaxtarsjóður II slhf., Horn III slhf., Horn IV slhf., Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf., Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður II hs., Landsbréf – Icelandic Tourism Fund slhf., Landsbréf - Hekla hs., Landsbréf - Askja hs., Drangar Fund hs., Landsbréf – Fixed Income Opportunity Fund hs., TFII slhf.

### 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 rekstraraðilans og sjóða í rekstri hans.

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 rekstraraðilans

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum samkvæmt sérstökum útvistunarsamningi. Ársreikningur Landsbréfa skiptist í A- og B-hluta, þar sem A-hluti hefur að geyma ársreikning félagsins sjálfs, en B-hluti ársreikning verðbréfasjóða og sérhæfðra hlutdeildarsjóða í rekstri Landsbréfa. Sérhæfðir sjóðir sem eru reknir á félagaformi eru ekki hluti af reikningsskilum Landsbréfa, enda sjálfstæðir lögaðilar.

Landsbréf hf. er dótturfélag Landsbankans hf. og er A-hluti ársreiknings Landsbréfa hf. hluti af samstæðureikningi Landsbankans hf., en B-hluti hans ekki nema í þeim tilvikum þar sem samstæða Landsbankans hefur yfirráð hlutdeildarskírteina í einstökum sjóðum í skilningi laga um ársreikninga. Útgefandi líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstraraðilans er því ekki hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans.

Þann 30. júní 2023 námu hreinar rekstrartekjur Landsbréfa 1.182 m.kr., þar af voru umsýslu- og árangurstengdar þóknar Landsbréfa 1.133 m.kr. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins nam 483 m.kr., samanborið við 447,7 m.kr. á sama tímabili 2022. Heildareignir Landsbréfa námu 4.343 m.kr. í lok tímabilsins og eigið fé 3.566 m.kr. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt árshlutareikningi Landsbréfa, þann 30. júní 2023, sem finna má í kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni. Hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef Landsbréfa: Arshlutareikningur Landsbréf 30.6.2023.xlsx

### 3.5 Umsýsluþóknarir

Sjóðir í rekstri Landsbréfa greiða rekstraraðilanum 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 rekstraraðilans, svo sem vegna endurskoðunar sjóðanna, kauphallarkostnaðar, fjármálakerfa (annarra en eignastýringakerfis), áskriftar að verðbréfavísitölum, hugbúnaðar, lögfræðikostnaðar og kostnaðar við prentun útboðslýsinga og ársreikninga. Umsýsluþóknunin og kostnaðarhlutdeildin reiknast daglega sem fast hlutfall af heildareignum viðkomandi sjóðs í þeirri mynt sem hann er í. Landsbréf reka sjóði sem í sumum tilvikum greiða árangurstengdar þóknarir sem teljast til umsýsluþóknana félagsins. Landsbréf fá jafnframt

sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi í tengslum við hverja útgáfu í skuldabréfaflokkunum BUS 56, BUS 60 og BUS 63, 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 hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækun hlutfjár.

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 hlutfjáreign 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 rekstraraðilans og stjórnendur

Hvorki er til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er hlutdeildarsjóður með enga eiginlega starfsemi. Rekstraraðilinn 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 eru starfsmenn Landsbréfa.

#### 3.7.1 Stjórnarhættir rekstraraðilans

Um stjórnarhætti rekstraraðilans fer skv. lögum nr. 2/1995, um hlutfélög, samþykktum Landsbréfa og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 116/2021, um verðbréfasjóði, og laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Landsbréf taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og Nasdaq Iceland hf., 6. útgáfa frá febrúar 2021, (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“) við framsetningu yfirlýsingarinnar.

Landsbréf útvista ýmsu sem snýr að stjórnarháttum til móðurfélagsins Landsbankans, eins og regluvörslu og innri endurskoðun. Ákveðin frávík eru frá áðurnefndum leiðbeiningum að því er varðar boðun og auglýsingu hluthafafunda, 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 heimasíðu félagsins. Af sömu ástæðu hefur tilnefningarnefnd ekki verið skipuð og þá hefur

ekki verið sett sérstök stefna um fjölbreytileika. Tilnefningar til stjórnar eru samþykktar af bankaráði Landsbankans að fenginni tillögu bankastjóra. Í starfsreglum bankaráðs kemur fram að við skipan stjórnarmanna í stjórnir dótturfélaga skuli séð til þess að kynjahlutfall sé í samræmi við jafnréttislög og jafnréttisstefnu bankans að teknu tilliti til hæfni þeirra sem til greina koma við slíka skipan. Ekki er í starfsreglunum sérstaklega rætt um fjölbreytileika við tilnefningu til stjórnar dótturfélaga, en gengið er út frá því að tilnefningar samræmist áskilnaði 14. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og 11. gr. laga nr. 116/2021, um verðbréfasjóði, sbr. 4. mgr. 52. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, auk þess sem þess er gætt að meirihluti stjórnar sé á hverjum tíma skipaður aðilum sem eru óháðir Landsbréfum og Landsbankanum. Stjórnarháttaryfirlýsingu Landsbréfa má finna á eftirfarandi slóð: Microsoft Word - Stjórnarháttayfirlýsing Landsbréfa 2023 05 03draft.docx (landsbref.is)

Æðsta vald í málefnum Landsbréfa er í höndum lögmætra 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 samþykta 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 samþykta Landsbréfa skal stjórn skipuð eigi færri en þrem mönnum og einum 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. Það er á höndum formanns stjórnar að boða til stjórnarfundar en stjórnarmenn eða framkvæmdastjóri geta einnig krafist stjórnarfundar. Fundir stjórnar eru lögmætir ef meirihluti stjórnar sækir fundinn. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Samkvæmt 15. grein samþykta 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: Stjórnarhættir - Landsbréf (landsbref.is)

Stjórn Landsbréfa ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Samkvæmt 16. grein samþykta Landsbréfa þarf framkvæmdastjóri að uppfylla hæfisskilyrði laga og að hafa 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 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

Nafn	Þórunn Jónsdóttir, formaður stjórnar
Fæðingarár	1968
Starfsstöð	Reykjavík (er ekki með fasta starfsstöð)
Menntun og reynsla	<p>Þórunn Jónsdóttir útskrifaðist með MSc. í lyfjafræði frá Háskóla Íslands árið 1994 og með MBA gráðu frá IESE í Barcelona 1998. Árið 2008 lauk hún prófi í verðbréfamiðlun og útskrifaðist með doktorspróf í viðskiptafræði frá Cranfield University í Bretlandi árið 2011, en þar sérhæfði hún sig í ábyrgð og skyldum stjórnarmanna.</p> <p>Þórunn er sjálfstætt starfandi stjórnendaráðgjafi og lektor við HR og gegnir nú tímabundið stöðu forstjóra Veritas ehf. Hún starfaði á árunum 2011 til 2016 sem deildarforseti viðskiptafræðideildar Háskólans í Reykjavík og framkvæmdastjóri rekstrar og stjórnunar við sama skóla. Þórunn var framkvæmdastjóri samskipta- og viðskiptaþróunar hjá Auði Capital hf. árin 2007 til 2011 og framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar hjá Vistor hf./Veritas Capital hf. á árunum 2005 til 2008.</p>
Fyrst kjörinn	Apríl 2017
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Auk þess að eiga sæti í stjórn Landsbréfa á Þórunn sæti í stjórn félaganna Tölur ehf., Delta-ráðgjöf ehf. (jafnframt 50% eigandi og framkvæmdastjóri), Veritas ehf. og Guðrúnarborg ehf.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Nafn	Anna Bjarney Sigurðardóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1963
Starfsstöð	Trönuhrauni 5, Hafnarfirði

Menntun og reynsla	<p>Anna Bjarney er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands.</p> <p>Anna Bjarney starfar nú sjálfsætt. Anna Bjarney gegndi starfi framkvæmdastjóra rekstrar, fjármála og tækni hjá RÚV frá árinu 2014 til 2023, en starfaði þar áður um langt árabíl í fjármálageiranum m.a. sem forstöðumaður útibúáþróunar á skrifstofu bankastjóra Landsbanka Íslands hf. og síðar hjá nýja Landsbankanum sem framkvæmdastjóri útibúáþróunar og einstaklingssviðs.</p>
Fyrst kjörinn	Maí 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Anna Bjarney situr í stjórn Landsbréfa.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

Nafn	Jón Þorsteinn Oddleifsson, meðstjórnandi
Fæðingarár	1975
Starfsstöð	Grjóthálsi 7-11, Reykjavík
Menntun og reynsla	<p>Jón Þorsteinn útskrifaðist með BSc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands árið 1999 og með Masters gráðu í fjármálum fyrirtækja frá sama skóla árið 2017.</p> <p>Jón Þorsteinn starfar í dag sem framkvæmdastjóri fjármála- og mannauðssviðs Ölgerðarinnar. Á árunum 1998-2003 starfaði Jón Þorsteinn í Búnaðarbanka Íslands, lengst af við fjárstýringu. Á árunum 2003-2008 var hann forstöðumaður fjárstýringar Landsbankans og á árunum 2008-2010 fjármálastjóri nýja Landsbankans. Á árunum 2010-2014 vann Jón Þorsteinn í fjármálaráðgjöf og á árunum 2014- 2019 starfaði hann hjá Landsbréfum hf.</p>
Fyrst kjörinn	Maí 2023
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Auk þess að eiga sæti í stjórn Landsbréfa á Jón sæti í stjórn JÞO ehf., Seljavalla 1 ehf., Agla Gosgerðar ehf., G7-11 fasteignafélags ehf., Danóls ehf., Borg Brugghúss ehf. Sól ehf., JÞO 2 ehf., Kveldúlfs Distillery ehf. og Iceland Spring ehf.

Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Hann telst bæði óháður félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hann á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.
---	--

Nafn	Einar Þór Harðarson, varamaður
Fæðingarár	1973
Starfsstöð	Smiðjuvegi 7, Kópavogi
Menntun og reynsla	Einar Þór er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands árið 2000, hefur MSc. Gráðu í hagfræði og fjármálum frá University of Warwick Business School og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.  Einar Þór hefur gegnt starfi framkvæmdastjóra Ísþan Glerborgar frá árinu 2017. Einar Þór var starfsmaður Landsbankans frá 2004 til 2014 og vann m.a. sem útíbússtjóri, í áhættustýringu og viðskiptaþróun. Árin 1998-2004 vann Einar í áhættustýringu SPRON. Einar Þór var kjörinn sem varamaður í stjórn Landsbréfa á aðalfundi 3. maí 2022.
Fyrst kjörinn	Maí 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Auk þess að vera varamaður í stjórn Landsbréfa á Einar sæti í stjórn Huldukletts ehf. Hann er framkvæmdastjóri í Austurbergi ehf. og Ísþan ehf. auk þess að vera varamaður í stjórn Straumrofs ehf.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Hann telst bæði óháður félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hann á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

### 3.7.2.2 Stjórnendur

Nafn	Helgi Þór Arason
Staða	Framkvæmdastjóri Landsbréfa
Fæðingarár	1975
Starfsstöð	Reykjastræti 2, 101 Reykjavík

Menntun og reynsla	<p>Helgi nam viðskiptafræði við Háskóla Íslands með áherslu á fjármál og hefur lokið MBA gráðu frá sama skóla. Þá hefur hann lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.</p> <p>Helgi hóf störf sem framkvæmdastjóri Landsbréfa í júní 2014. Helgi starfaði áður sem forstöðumaður Markaðsviðskipta hjá Landsbankanum hf. frá 2008, og sem miðlari skuldabréfa hjá Landsbanka Íslands á árunum 2003 til 2008. Á árunum 2000 til 2003 starfaði hann hjá Búnaðarbanka Íslands hf. sem sérfræðingur hjá markaðsviðskiptum bankans við miðlun skuldabréfa. Á árunum 1999 til 2000 starfaði hann hjá fyrirtækjasviði Landsbanka Íslands hf. einkum við gerð lánshæfismats á fyrirtækjum.</p>
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	<p>Helgi situr í stjórn FW GP ehf., TII GP ehf., Horns IV GP ehf., Horns III GP ehf., Landsbréfa-Hvatningar GP ehf., ITF I GP ehf. og Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP ehf. Hann á að öðru leyti engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila Landsbréfa eða hluthafa Landsbréfa.</p>
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	<p>Engir hagsmunaárekstrar.</p> <p>Helgi á enga eignarhluti í Landsbréfum né hefur hann gert kaupréttarsamning um kaup á hlutum í félaginu. Helgi á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins eða hluthafa félagsins.</p>

Nafn	Björn Snær Guðbrandsson
Staða	Sjóðstjóri Landsbréfa
Fæðingarár	1965
Starfsstöð	Reykjastræti 2, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	<p>Björn Snær er með Cand Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.</p> <p>Björn Snær hóf störf hjá Landsbréfum í janúar 2018. Hann var verðbréfamiðlari hjá Landsbanka Íslands frá 1997-2001 og forstöðumaður eignastýringar Íslenskra verðbréfa 2001-2017. árunum 1999 til 2000 starfaði hann hjá fyrirtækjasviði Landsbanka Íslands hf. einkum við gerð lánshæfismats á fyrirtækjum.</p>
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	<p>Björn situr í stjórn Englahlíðar ehf. og er framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn Hraunbyggðar Aðaldal. Björn er einnig framkvæmdastjóri Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf.</p>
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna	<p>Engir hagsmunaárekstrar.</p> <p>Hann á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins eða hluthafa félagsins.</p>

þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	
---	--

Nafn	Ingvar Karlsson
Staða	Sjóðstjóri Landsbréfa
Fæðingarár	1972
Starfsstöð	Reykjastræti 2, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	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 hóf störf hjá Landsbréfum í apríl 2012. Á árunum 2005 til 2012 starfaði Ingvar sem sjóðstjóri hjá Landsvaka hf., rekstrarfélagi verðbréfasjóða í eigu Landsbankans.
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Ingvar er framkvæmdastjóri í Landsbréfum -Veðskuldabréfasjóði slhf.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar.  Ingvar á enga eignarhluti í Landsbréfum. Ingvar á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins eða hluthafa félagsins.

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Landsbréfa og Landsbréfa - BÚS I er Reykjastræti 2, 101 Reykjavík, Ísland.

Stjórnarmenn rekstraraðilans, varastjórn, framkvæmdastjóri og sjóðstjórar 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 rekstraraðilans, 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 rekstraraðilann, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstraraðilans.

Hvorki stjórnarmaður, varamaður, framkvæmdastjóri eða sjóðstjórar, hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða

framkvæmdastjórn útgefanda, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi 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 rekstraraðilans

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 hefur stjórn ákveðið að allir stjórnarmenn sitji í undirnefndum stjórnar og er Þórunn Jónsdóttir formaður starfskjaranefndar. 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: Microsoft Word - Starfskjarastefna Landsbréfa samþykkt á aðalfundi 2023 05 02.docx (landsbref.is)

#### 3.7.3.2 Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fylgjast með verkefnum er varða reikningsskil, endurskoðun og innra eftirlit. Hún kemur að undirbúningi gerðar ársreiknings og árschlutareiknings og gerir stjórn Landsbréfa grein fyrir störfum sínum og veitir stjórn ráðgjöf um málefni tengd reikningsskilum félagsins. Stjórn hefur ákveðið að allir stjórnarmenn sitji í undirnefndum stjórnar. Formaður endurskoðunarnefndar er Jón Þorsteinn Oddleifsson.

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

## 3.8 Slit og samruni

Samkvæmt 21. grein í samþykktum Landsbréfa gilda ákvæði laga um fjármálafyrirtæki um tillögur um slit og skipti á Landsbréfum. Ákvörðun um slit og skipti er því aðeins gild ef hún hlýtur samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundi. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda, sbr. ákvæði 98. og 99. gr. laga nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Um samruna Landsbréfa við önnur félög fer eftir 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 Reykjastræti 2, 101 Reykjavík. Símanúmer Landsbréfa er +354 410 2500 og tölvupóstfang er landsbref@landsbref.is. Vefsíða Landsbréfa hf. er www.landsbref.is

## 4 Upplýsingar um vörsluaðila

### 4.1 Almennt um vörsluaðilann

Samkvæmt 32. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða skal rekstraraðili tryggja að fyrir sérhvern sérhæfðan sjóð sem hann rekur sé skipaður einn vörsluaðili. Samkvæmt 3. grein í reglum útgefanda er vörsluaðili sjóðsins Landsbankinn, sem er móðurfélag Landsbréfa. 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.

Tilgangur Landsbankans er að starfrækja viðskiptabanka og er Landsbankanum heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimilt samkvæmt lögum á hverjum tíma og aðra starfsemi í tengslum við hana, í samræmi við lög nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Landsbankanum er jafnframt heimilt að taka þátt í starfsemi sem samrýmist rekstri hans og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni. Bankinn hefur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, bæði á Íslandi og Írlandi. Í ljósi þessa fellur bankinn því undir lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu auk reglugerða settum á grundvelli laganna og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Nasdaq Iceland og kauphallarinnar á Írlandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Landsbankans.

Fjárhagsupplýsingar vörsluaðila má nálgast á eftirfarandi vefslóð:  
<https://www.landsbankinn.is/bankinn/fjarfestatengsl/skyrslur-og-uppgjor>

Stjórn vörsluaðila er bankaráð Landsbankans:

- Helga Björk Eiríksdóttir, formaður (fædd 22. desember 1968).
- Berglind Svavarsdóttir, meðstjórnandi (fædd 2. desember 1964).
- Elín H. Jónsdóttir, meðstjórnandi (fædd 13. ágúst 1966).
- Guðbrandur Sigurðsson, meðstjórnandi (fæddur 2. maí 1961).
- Guðrún Ó. Blöndal, meðstjórnandi (fædd 27. mars 1960).
- Helgi Friðjón Arnarson, meðstjórnandi (fæddur 3. júní 1957).
- Þorvaldur Jacobsen, meðstjórnandi (fæddur 21. desember 1963).
- Sigríður Olgeirsdóttir, varamaður (fædd 5. maí 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 vörsluaðili fer með, annast umsjá og varðveislu fjármálagerninga í eigu sjóða í rekstri Landsbréfa og skal hlutverk Landsbankans sem vörsluaðila vera í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Í samræmi við fyrrgreind lög er almennt hlutverk vörsluaðila:

- 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.
- 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.

Framangreind upptalning er ekki tæmandi talning á þeim skyldum sem vörsluaðili skal taka á sig gagnvart sjóðnum.

Samkvæmt 42. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ber vörslufyrirtæki ábyrgð gagnvart rekstraraðila og eigendum hlutdeildarskírteina vegna tjóns sem þeir kunna að verða fyrir og rekja má til ásetnings eða gáleysis starfsmanna vörsluaðila 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:	Búseti húsnæðissamvinnufélag
Kennitala:	561184-0709
Lögheimili:	Síðumúli 10, 108 Reykjavík
Félagiform:	Húsnæðissamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög, auk annarra laga er snúa að rekstri fyrirtækja og eftir því sem á við lög um samvinnufélög nr. 22/1991
Stofndagur:	15. október 1983



Vefsíða:	www.buseti.is <sup>19</sup>
Hluthafar:	Búseti er húsnæðissamvinnufélag og lýtur lögum nr. 66/2003, um húsnæðissamvinnufélög (með síðari breytingum)

Búseti er samkvæmt skilningi laganna húsnæðissamvinnufélag sem ætlað er að þjóna félagsmönnum sínum í samræmi við tilgang félagsins. Tilgangur Búseta er að kaupa, byggja og eiga gott og hagkvæmt íbúðarhúsnæði fyrir félagsmenn sína og gæta þess að hagnýting og viðhald á eignum félagsins sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi þeirra haldist. Dótturfélag Búseta er Leigufélag Búseta ehf., kt. 561001-3910, Síðumúla 10, 108 Reykjavík (hér eftir „**Leigufélag Búseta**“, 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 2023 voru félagsmenn Búseta 5.331. Fjöldi félagsmanna Búseta í lok árs 2022 voru 5.273 en 5.356, miðað við árslok 2021.

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. Sjá nánar kafla 1.2 „*Mótaðilaáhætta*“.

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 ráðið 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.

### ***Mikilvægir atburðir og þróun, frá síðasta uppgjöri***

Með kaupsamningi, dagsettu 27. júlí 2023, keypti Búseti af Heimstaden fasteignir að Tangabryggju 2, Tangabryggju 4A og Tangabryggja 4B, samtals 42 íbúðir. Með samþykktu kauptilboði, dagsettu 31. ágúst 2023, er stefnt að kaupum Búseta (af Heimstaden) á fasteignum við Tangabryggju 6, Tangabryggju 6A, Tangabryggju 8, Tangabryggju 10 og Tangabryggju 12, samtals 91 íbúðir. Fyrirkomulag í kauptilboði gerir ráð fyrir afhendingu á Tangabryggju 6-8 þann 1. nóvember 2023 og afhendingu á Tangabryggju 10 og 12 þann 1. febrúar 2024. Í kauptilboðinu voru gerðir fyrirvarar um fjármögnun og samþykki stjórna félaganna sem eiga viðskiptin. Fjármögnun hefur nú verið samþykkt

<sup>19</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

og stjórnir félaganna hafa samþykkt kaupin. Niðurstaða Samkeppniseftirlitsins um fyrrgreind kaup lá fyrir í október 2023<sup>20</sup>.

### 5.1.1 Fyrirkomulag á búseturéttarforminu

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

Búseturéttarsamningar eru ótímabundnir og verður almennt ekki sagt upp nema komi til vanefnda. Ekki hvílir kaupskylda á herðum Búseta á búseturéttum sem seldir eru eftir 1. júlí 2013. Sjá nánar kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“. Búseti fær við sölu á búseturétti búseturéttargjald. Söluandvirði búsetaréttar má skuldajafna við skuldir búsetaréttarhafa 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 endursemja um mánaðarlegar greiðslur komi til kostnaðarhækkana umfram áætlanir Búseta.

Búseti er öllum opinn. Til að gerast félagsmaður þarf viðkomandi að skrá sig í félagið og greiða inntökugjald fyrsta árið og síðan árlegt félagsgjald. Þátttaka í félaginu er bundin við einstakling eða samtök fyrir þeirra hönd. Stjórn félagsins er heimilt að veita félagi eða lögaðila félagsaðild og ákveður reglur þar að lútandi. Allir félagsmenn fá úthlutað sérstöku félagsnúmeri í þeirri röð sem þeir ganga í félagið og er félagsmönnum er skylt að fara eftir samþykktum Búseta og öðrum reglum sem félagið eða stjórn þess setur. 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 uppgjörs á skuld komi til riftunar af hendi Búseta. Andvirði búsetaréttar 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.

<sup>20</sup> Sjá nánar: Kaup Búseta húsnæðissamvinnufélags á íbúðum í eigu Heimstaden ehf | Ákvarðanir | Samkeppniseftirlitið

### 5.1.2 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 sérbyli. Þá greiðir íbúi alltaf sjálfsábyrgð vegna tryggingatjóna.

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.

### 5.1.3 Búsetufélag

Innan þeirra húsa þar sem Búseti á allar íbúðirnar er starfrækt búsetufélag og eru félagsmenn í því búseturéttarhafar viðkomandi húss. Skylduáðild 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 að 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.

### 5.1.4 Kaupskylda Búseta

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski 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 rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. 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 íbúðinni tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttar er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta. Seldir búseturéttir skv. ársuppgjöri 2022 voru metnir á 254,8 m.kr. samanborið við 828,6 m.kr. á árinu 2021. Samkvæmt ársreikningi 2022 er skuldbinding vegna búseturéttar með kaupskyldu metin á 679,9 m.kr. samanborið við 694,5 m.kr. í lok ársins 2021 og 734,9 m.kr. í lok ársins 2020.

### 5.1.5 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 búseturéthafa, 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. Lögin 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 starfsramma sinn eða sinni það 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 samþykkta Búseta, dags. 13. október 2021, 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 varið til undirbúnings nýrra framkvæmda, frekari þróunar, endurbóta og hagkvæmari kjara öllum félagsmönnum til hagsbóta.

### 5.1.6 Kvaðir og lánveitingar mótaðila

Í gr. 6 í samþykktum Búseta er kveðið á um að hafi lánveitandi Búseta veitt félaginu lán til bygginga íbúða með skilyrðum vegna tekju- og eignamarka, þarf kaupandi búseturéttar að uppfylla þau skilyrði. Búsetusamningurinn á að vera þinglýst kvöð á viðkomandi búsetuíbúð. Búseta er heimilt að lána búseturéttarhafa við kaup á búseturétti hluta af búseturéttargjaldinu eða ganga í sjálfskuldarábyrgð fyrir slíku láni sem búseturéttarhafinn tekur hjá viðskiptabanka Búseta. Ef vanskil verða á afborgunum búseturéttarhafa á slíku láni jafngildir það vanskilum á búsetugjaldi og getur Búseti þá rift búsetusamningi við búseturéttarhafa.

## 5.2 Starfsemi

Hjá Búseta starfa um 19 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 eftir hverju sinni.

Starfsemi Búseta skiptis í þrjú meginvið:

<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 2020 til 30. júní 2023. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2020 til 30. júní 2023. 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 2023 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 2020, 2021 og 2022 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 rekstrarreikningur samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023 og 2022. Jafnframt er að finna rekstrarreikninga fyrir fjárhagsárin 2022, 2021 og 2020.

	<b>Samstæða</b>				
	<b>30.6.2023</b>	<b>30.6.2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Búsetutekjur og leigutekjur.....	1.386.289.682	1.234.923.452	2.542.322.791	2.278.522.133	2.023.968.390
Seldir búseturéttir án kaupskyldu.....	307.082.740	47.911.222	254.789.129	828.613.829	663.786.987
Aðrar tekjur.....	24.431.129	25.963.614	56.213.833	47.704.784	53.226.546
Rekstur íbúðarhúsnæðis.....	(393.828.480)	(420.819.871)	(861.657.174)	(671.997.748)	(516.036.899)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....	(110.546.361)	(102.957.575)	(194.908.240)	(185.686.450)	(176.604.635)
Afskriftir.....	(11.241.635)	(11.339.658)	(22.518.075)	(21.505.718)	(23.785.226)
<b>Rekstrarafkoma</b>	<b>1.202.187.075</b>	<b>773.681.184</b>	<b>1.774.242.264</b>	<b>2.275.650.830</b>	<b>2.024.555.163</b>
Fjármunatekjur.....	14.439.675	2.833.377	11.849.341	9.000.616	11.053.305
Fjármagnsgjöld.....	(2.098.596.547)	(1.845.962.717)	(3.429.195.685)	(2.052.409.251)	(1.568.317.578)
	(2.084.156.872)	(1.843.129.340)	(3.417.346.344)	(2.043.408.635)	(1.557.264.273)
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis og verk í vinnslu.....	540.477.191	10.642.435.146	11.304.564.272	10.527.794.539	2.991.955.836
Afkoma fyrir skatta.....	(341.492.606)	9.572.986.990	9.661.460.192	10.760.036.734	3.459.246.726
Tekjuskattur.....	68.298.521	(1.914.597.398)	(2.004.489.655)	(2.181.033.619)	(701.668.871)
<b>Afkoma</b>	<b>(273.194.085)</b>	<b>7.658.389.592</b>	<b>7.656.970.537</b>	<b>8.579.003.115</b>	<b>2.757.577.855</b>

Fjöldi félagsmanna Búseta var 5.273 í lok árs 2022, 5.356 í lok árs 2021, og 5.114 í lok árs 2020. Þann 30. júní 2023 voru félagsmenn 5.331 og hefur félagsmönnum því fjölgað um 4,24% frá lok árs 2020.

**Efnahagsreikningur**

Í eftirfarandi töflu eru efnahagsreikningar samstæðunnar þann 30. júní 2023, þann 31. desember 2022, 2021 og 2020.

	Samstæða			
	30.6.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>				
<b>Fastafjármunir</b>				
Íbúðarhúsnæði og lóðir.....	77.558.397.664	75.845.665.520	63.013.455.705	48.561.460.217
Verk í vinnslu.....	840.572.720	1.046.921.353	198.614.545	2.618.175.276
Rekstrarfjármunir.....	223.814.199	194.976.661	158.650.473	148.316.554
Óefnislegar eignir.....	14.466.536	19.401.354	25.571.051	29.370.194
	<u>78.637.251.119</u>	<u>77.106.964.888</u>	<u>63.396.291.774</u>	<u>51.357.322.241</u>
<b>Veltufjármunir</b>				
Vörubirgðir.....	-	-	-	775.877
Viðskiptakröfur.....	52.804.768	33.838.889	35.798.580	60.049.905
Aðrar skammtímakröfur.....	26.910.187	38.919.622	29.354.150	51.406.933
Markaðsverðbréf.....	-	-	42.463.848	317.061.292
Handbært fé.....	355.519.016	292.582.038	374.581.784	242.340.608
	<u>435.233.971</u>	<u>365.340.549</u>	<u>482.198.362</u>	<u>671.634.615</u>
<b>Eignir</b>	<u>79.072.485.090</u>	<u>77.472.305.437</u>	<u>63.878.490.136</u>	<u>52.028.956.856</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>				
<b>Eigið fé</b>				
Stofngjald félagsmanna.....	29.320.500	29.001.500	29.458.000	8.120.900
Lögbundinn varasjóður.....	7.330.125	7.250.375	7.364.500	1.888.778
Óráðstafað eigið fé.....	35.398.168.374	35.671.761.209	28.014.220.047	19.462.029.754
<b>Eigið fé</b>	<u>35.434.818.999</u>	<u>35.708.013.084</u>	<u>28.051.042.547</u>	<u>19.472.039.432</u>
<b>Langtímaskuldir og skuldbindingar</b>				
Skuldir við lánastofnanir.....	31.398.284.225	28.515.907.052	26.584.413.009	24.270.467.871
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán.....	428.819.927	409.544.180	-	-
Búseturéttur.....	690.066.352	679.921.492	694.505.778	734.940.539
Tryggingafé vegna leiguþúða.....	115.453.308	114.926.199	107.355.492	106.035.306
Tekjuskattsskuldbinding.....	9.393.398.130	9.461.696.651	7.457.206.996	5.276.173.377
	<u>42.026.021.942</u>	<u>39.181.995.574</u>	<u>34.843.481.275</u>	<u>30.387.617.093</u>
<b>Skammtímaskuldir</b>				
Viðskiptaskuldir.....	219.392.292	125.761.584	145.438.780	170.431.494
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalál.....	543.760.804	1.638.556.089	130.879.781	1.341.761.461
Næsta árs afborganir langtímaskulda.....	612.131.676	553.035.336	492.501.324	430.686.084
Aðrar skammtímaskuldir.....	236.359.377	264.943.770	215.146.429	226.421.292
	<u>1.611.644.149</u>	<u>2.582.296.779</u>	<u>983.966.314</u>	<u>2.169.300.331</u>
<b>Skuldir</b>	<u>43.637.666.091</u>	<u>41.764.292.353</u>	<u>35.827.447.589</u>	<u>32.556.917.424</u>
<b>Eigið fé og skuldir</b>	<u>79.072.485.090</u>	<u>77.472.305.437</u>	<u>63.878.490.136</u>	<u>52.028.956.856</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 eigna á söludegi og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikningi. Fasteignaverð hækkaði á árinu 2022 sem hefur áhrif til hækkunar á fasteignamat fasteignasafn Búseta sem leiðir til hækkunar á bókfærðu virði eignasafnsins á árinu 2022. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 30. júní 2023 er stuðst við fasteignamat ríkisins sem er í gildi í árslok 2022 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2023 til júní 2023, eða um 1,84 %.

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

### Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023 og 2022. Jafnframt er að finna sjóðstreymi fyrir árin 2022, 2021 og 2020.

Rekstrarhreyfingar	Samstæða				
	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	2022	2021	2020
Afkoma samkvæmt rekstrarreikningi.....	(273.194.085)	7.658.389.592	7.656.970.537	8.579.003.115	2.757.577.855
<i>Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:</i>					
Afskriftir.....	11.241.635	11.339.658	22.518.075	21.505.718	23.785.226
Sölutap (hagnaður) fastafjármuna.....	(588.333)	26.844	(303.524)	81.181	509.887
Matsbreyting verðbréfa.....	-	139.762	139.762	(2.006.405)	(5.100.450)
Verðbætur langtímalána.....	1.595.347.448	1.394.254.308	2.512.422.977	1.213.243.113	796.594.967
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé.....	22.744.793	21.819.683	38.579.069	20.440.381	13.671.552
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis.....	(540.477.191)	(10.642.435.146)	(11.304.564.272)	(10.527.794.539)	(2.991.955.836)
Tekjuskattur.....	(68.298.521)	1.914.597.398	2.004.489.655	2.181.033.619	701.668.871
<b>Veltufé frá (til) rekstri</b>	<b>746.775.746</b>	<b>358.132.099</b>	<b>930.252.279</b>	<b>1.485.506.183</b>	<b>1.296.752.072</b>
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun.....	(5.847.948)	(1.989.609)	(4.858.362)	32.470.898	20.591.724
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun).....	(14.953.682)	2.359.436	136.907.761	(74.830.162)	(6.308.661)
<b>Handbært fé frá (til) rekstri</b>	<b>725.974.116</b>	<b>358.501.926</b>	<b>1.062.301.678</b>	<b>1.443.146.919</b>	<b>1.311.035.135</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>					
Keypt íbúðarhúsnæði/verk í vinnslu.....	(885.906.316)	(1.183.454.908)	(2.481.202.351)	(1.730.910.290)	(2.462.568.285)
Selt íbúðarhúsnæði.....	-	-	-	283.103.670	271.399.669



## Útgefandalyising Landsbréf - BÚS I

Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir.....	(34.556.025)	(11.679.287)	(48.590.450)	(21.495.459)	(16.309.215)
Keyptar óefnislegar eignir...	-	(2.144.267)	(3.780.592)	(6.626.216)	(9.350.133)
Keypt/seld verðbréf.....	-	-	41.871.914	276.603.849	(302.000.000)
	(920.462.341)	(1.197.278.462)	(2.491.701.479)	(1.199.324.446)	(2.518.827.964)
<b>Fjármögnunar-hreyfingar</b>					
Afborganir langtímaskulda..	(291.600.381)	(256.315.026)	(522.690.169)	(477.069.676)	(1.521.350.083)
Nýjar langtímaskuldir.....	1.636.617.949	-	-	1.635.925.015	4.580.000.000
Búseturéttur, breyting.....	(7.506.640)	(21.170.624)	(44.763.170)	(55.810.281)	(64.606.690)
Tryggingafé, breyting.....	(4.566.187)	53.387	(2.367.094)	(3.744.675)	2.375.557
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum.....	(1.075.519.538)	883.768.124	1.917.220.488	(1.210.881.680)	(1.706.653.373)
	257.425.203	606.335.861	1.347.400.055	(111.581.297)	1.289.765.411
Hækkun (lækkun) handbærs fjárs.....	62.936.978	(232.440.675)	(81.999.746)	132.241.176	81.972.582
Handbært fé í upphafi árs....	292.582.038	374.581.784	374.581.784	242.340.608	160.368.026
Handbært fé í lok tímabils...	355.519.016	142.141.109	292.582.038	374.581.784	242.340.608
<b>Aðrar upplýsingar</b>					
Greiddur fjármagnskostnaður.....	(481.513.139)	(429.281.228)	(878.361.023)	(825.498.573)	(754.100.184)

Handbært fé frá rekstri var 725,97 m.kr. þann 30. júní 2023, samanborið við 358,50 m.kr. á sama tímabili 2022. Verulegur munur er á matsbreytingu íbúðarhúsnaðis milli tímabila. Handbært fé frá rekstri var 1.062,30 m.kr. í lok árs 2022, samanborið við 1.443,15 m.kr. í lok árs 2021 og 1.311,04 m.kr í lok árs 2020. Handbært fé frá rekstri hefur lækkað milli ára, en hækkaði frá árinu 2020 til ársins 2021. Handbært fé í lok árs 2022 nam 292,58 m.kr, samanborið við 374,58 m.kr. í lok árs 2021 og 242,34 m.kr. í lok árs 2020.

### 5.4 Fasteignasafn Búseta

Í lok júní 2023 átti Búseti 1.230 eignir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi, eða samtals um 108.065 skráða fermetra, að meðtöldum 42 eignum við Hallgerðargötu sem eru í byggingu<sup>21</sup>. Af þeim 1.230 eignum sem Búseti á eru 151 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta. Fasteignamat 2024 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nemur 76,10 mö.kr, og brunabótamat er 52,87 ma.kr.

Samkvæmt árshlutareikningi 2023 nam bókfært virði fastafjármuna félagsins um 78,6 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 77,6 mö.kr, fasteignir í byggingu um 841 m.kr og rekstrarfjármunir 224 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

<sup>21</sup> Áætlað er að húsnaðið verði tilbúið á síðasta ársfjórðungi 2024, en sala búseturéttá muni hefjast í ársbyrjun 2024.

Eignir	Fjöldi eininga <sup>22</sup>	Meðalstærð eininga (m <sup>2</sup> )	Bókfært virði <sup>23*</sup>	Fasteignamat 2024*	Fjöldi fermetra
Reykjavík	709	87,4	48.449	47.572	61.882
Seltjarnarnes	22	82,5	1.398	1.373	1.815
Kópavogur	62	88,3	3.959	3.887	5.475
Garðabær	54	100,5	3.499	3.379	5.425
Hafnarfjörður	111	95,1	6.751	6.629	10.552
Mosfellsbær	73	89,6	4.562	4.479	6.541
Akranes	6	95,2	279	274	571
<b>Samtals</b>	<b>1.037</b>	<b>89,0</b>	<b>68.897</b>	<b>67.593</b>	<b>92.261</b>

\*Fjárhæðir eru í milljónum króna

### Leiguíbúðir í eigu dótturfélags Búseta

151 leiguíbúð 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, miðborg Reykjavíkur, Hafnarfirði, Álftanesi, Garðabæ og í Mosfellsbæ. Heildarstærð er um 11.874 fermetrar. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja. Fermetraverð er á bilinu 643 – 899 þ.kr. Leigufélag Búseta ehf. leigir einnig 82 íbúðir af móðurfélagi sínu Búseta og leigir áfram á almennum leigumarkaði. Samtals eru leigueiningarnar því 233.

Tafla 5.4.2 Fjöldi leiguíbúða sem tilheyrja Leigufélaginu Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært virði <sup>24*</sup>	Fasteignamat 2024*	Fjöldi fermetra
Reykjavík	139	78,3	7.940	7.796	10.885
Garðabær	12	82,4	722	709	988
<b>Samtals</b>	<b>151</b>	<b>78,6</b>	<b>8.662</b>	<b>8.505</b>	<b>11.874</b>

\*Fjárhæðir eru í milljónum króna

### 5.4.1 Framkvæmdir og nýbyggingar

Á árunum 2021 og 2022 voru seldir 119 nýir búseturéttir, í Naustabryggju, Beimabryggju en einnig í Árskógum. Á fyrri helmingi ársins 2023 voru 20 búseturéttir að Maríugötu seldir í frumútgáfu og voru íbúðirnar afhentar um miðjan júní 2023. Um mitt árið 2023 voru 42 íbúðir í byggingu að Hallgerðargötu í Reykjavík og er áætluð afhending þeirra á seinni hluta ársins 2024. Auk þess hefur Búseti fest kaup á 47 íbúðum við Eirhöfða sem byggðar verða í nýju hverfi á Ártúnshöfða. Áætlað er að íbúðirnar verði afhentar á seinni hluta ársins 2024.

Tafla 5.4.1.1 Áætlun um verk í vinnslu hjá Búseta og afhendingartími eftir árum

<sup>22</sup> M.v. 30. júní 2023.

<sup>23</sup> M.v. 30. júní 2023.

<sup>24</sup> M.v. 30. júní 2023.

Uppbyggingarverkefni <sup>25</sup>	Staðan	Fjöldi verkefna 2023	Fjöldi verkefna 2024	Fjöldi verkefna 2025	Fjöldi íbúða	Áætlað kostnaðarverð*
Maríugata, Urriðaholti	Framkvæmdum lokið	20			20	1,1
Hallgerðargata, Kirkjusandi	Framkvæmdir hafnar		42		42	2,6
Eirhöfði	Keypt fullbúið			47	47	2,5
<b>Samtals</b>		<b>20</b>	<b>42</b>	<b>47</b>	<b>109</b>	<b>6,2</b>

\*Fjárhæðir eru í milljörðum króna

Á tímabilinu 2023-2025 er gert ráð fyrir að um 242 íbúðir verði teknar í notkun. Af þessum 242 íbúðum hafa 20 verið afhentar<sup>26</sup>.

#### 5.4.2 Viðhald

Viðhald núverandi eigna Búseta er einn af stærstu þáttum í rekstri félagsins, ásamt þjónustu við íbúa. Viðhaldssjóður Búseta er samtryggingarsjóður sem allir rétthafar borga í, en honum er ætlað að mæta eðlilegu viðhaldi og skilgreindri endurnýjun eigna félagsins. Þar að auki á viðhaldssjóðurinn að standa straum af bilunum og göllum í fasteignum. Búseti hefur gert átak í viðhaldi og endurbótum á fasteignum félagsins. Við íbúðaskipti hefur Búseti nýtt tækifærið og endurnýjað innviði íbúða. Á árinu 2022 áttu sér stað 3.241 viðhaldsútköll samanborið við 2.994 árið 2021 og 2.998 árið 2020, sem er um 8% aukning frá árinu 2021. Á árinu 2022 voru 20 íbúðir endurnýjaðar við endursölu og farið var í viðhald á skrifstofuhúsnæði Búseta við Síðumúla 10, 108 Reykjavík. Jafnframt var unnið að byggingu stálgrindarhúss við hliðina á húsinu að Síðumúla 10, sem verður húsnæði fyrir starfsemi Búseta.

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 viðhaldsþörf sameignar, lóðar og bílplans. Viðhaldsráði er heimilt að endurmeta gjaldið og áætlanir til að tryggja getu búsetufélagsins til nauðsynlegs viðhalds og endurbóta.

Samkvæmt 13. grein samþykkt 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

<sup>25</sup> Verkáætlun miðast við 30.6.2023.

<sup>26</sup> M.v. 30. júní 2023.

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

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

## 5.5 Stjórnarhættir og stjórnendur Búseta

Stjórnarhættir Búseta taka meðal annars mið af lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum) og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir Búseta eru dagsettar 13. október 2021. Búseti fylgir ekki Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út 2021 af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins og hafa ekki á að skipa endurskoðunar- eða starfskjaranefnd. Í samræmi við 6. grein a. 1. tl. 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 tryggj sé að félagið sé sjálfbært til lengri tíma. Jafnframt skal Búseti í samræmi við 2. tl. 6. greinar halda nauðsynlegan varasjóð til að mæta sveiflum í rekstri starfseminnar.

Búseti hefur átt samstarf við ráðgjafarsvið Ernst og Young (EY) vegna úttektar á fjárhag, starfsemi og skuldbindingum félagsins í samræmi við lög um húsnæðissamvinnufélög. Einnig felur slík úttekt í sér skoðun á útgreiðslum félagsins. Þannig er meðal annars gengið úr skugga um að hjá félaginu sé ekki um að ræða útgreiðslu arðs eða hvers konar ígildi arðs. Helstu niðurstöður EY eru að félagið viðhefur heilbrigða stjórnarhætti og stendur traustum fótum um leið og fjárhagsstaða þess er sterk.

### 5.5.1 Stjórn og stjórnendur

#### 5.5.1.1 Stjórn

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

*Jón Ögmundsson, formaður*

Jón er félagsmaður í Búseta. Hann lauk lögfræðiprófi (cand. jur.) frá Háskóla Íslands árið 1985, og prófi í bandarískum lögum (juris doctor) frá háskólanum í Miami (UM) árið 1994. Hann hlaut lögmannsréttindi í Flórída fylki árið 1995. Jón öðlaðist málflutningsréttindi fyrir áfryjunardómstól District of Columbia í Bandaríkjunum árið 1996. Jón er nú annar eiganda Altus lögmanna slf. Jón starfaði og var meðeigandi hjá Advel þar til 1. maí 2017. Hann er héraðsdómslögmaður frá 1999 og hæstaréttarlögmaður frá 2010. Ásamt setu í stjórn Búseta og Leigufélags Búseta hefur Jón á

undanförnum fimm árum átt sæti í stjórn Fjölvers ehf. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Jóns fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hans eða annarra skyldustarfa hans.

*Finnur Sigurðsson, meðstjórnandi*

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

*Helga Egla Björnsdóttir, meðstjórnandi*

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

*Erna Borgný Einarsdóttir, meðstjórnandi*

Erna Borgný er félagsmaður og búseturéttarhafi frá árinu 2011. Erna Borgný útskrifaðist sem viðurkenndur bókari 2013 frá Háskóla Íslands. Einnig útskrifaðist hún með Diplóma gráðu frá Bifröst í fjármálum og stjórnun. Hún hefur starfað sem ráðgjafi hjá Wise frá árinu 2016 við þróun og þjónustu vegna Business Central (Navision) með sérstaka áherslu á sveitarfélög. Erna vann þar á undan hjá sveitarfélagunum Dalvíkurbyggð og sveitarfélaginu Hornafjörður í samtals 19 ár. Erna hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga, en Búseta, undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Vals fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

*Valur Þórarinsson, meðstjórnandi*

Valur er félagsmaður og búseturéttarhafi frá árinu 2015. Valur útskrifaðist sem kennari frá Kennaraskóla Íslands árið 1971 og vann sem Ráðgjafi hjá Wise frá árinu 2005 til 2017 við þróun og þjónusta bókhalds- og viðskiptahugbúnaðar fyrir sveitarfélög. Valur vann þar á undan í áraradír ýmis störf tengd upplýsingatækni og stjórnsýslu. Hann er í dag sjálfstæður ráðgjafi á sviði upplýsingatækni, fjármála og stjórnsýslu. Valur á sæti í stjórn Búseta og er varamaður í stjórn Leigufélags Búseta. Hann hefur ekki setið í stjórnnum annarra félaga undanfarin fimm ár. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Vals fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa.

*Hildur Mósesdóttir, varamaður*

Hildur útskrifaðist sem viðurkenndur bókari frá Háskólanum í Reykjavík árið 2009. Hún stundaði einnig rekstrar- og stjórnunarnám 2006-2007 við Háskólann á Akureyri. Hildur starfaði við bókhald hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands frá 2016 til 2021. Frá 2014 til 2016 starfaði hún við bókhald hjá Stjórnunni ehf. Frá 2013-2014 var hún fjármálastjóri hjá Lifandi markaði ehf. og frá 2012-2013 var Hildur aðalbókari Wow air ehf. Hildur sat í stjórn VR frá 2010-2013 og átti sæti í aðalstjórn Íþróttarfélagsins Fylkis frá 2013 til 2021. Hildur starfar nú á fjármálasviði Sýnar. Ekki eru fyrir hendi hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa Hildar fyrir Búseta og persónulegra hagsmuna hennar eða annarra skyldustarfa hennar.

### *Gunnlaugur Magnússon, varamaður*

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

#### **5.5.1.2 Stjórnendur**

##### *Framkvæmdastjóri Búseta er Bjarni Þór Þórólfsson*

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

#### **Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar**

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta á árinu 2022 námu um 33,7 m.kr. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir um 6,9 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins 2023, sem nemur 0,4% af veltu félagsins fyrstu sex mánuði ársins 2023. Á árinu 2022 innheimti Búseti um 17,2 m.kr. í búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum, sem nemur um 0,6% af veltu Búseta. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

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

#### **5.5.2 Dómsmál og gerðardómsál**

Búseti er og hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum (þ.m.t. þau mál sem eru til meðferðar eða yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði. Búseta er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu lýsingarinnar.

### 5.5.3 Endurskoðendur Búseta

Endurskoðendur Búseta er Deloitte ehf. kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi og fyrir þeirra hönd Hólmgrímur Bjarnason, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Hólmgrímur áritaði ársreikninga Búseta fyrir árin 2014-2022 og hálfársupplýsingar 2023.

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 13. desember 2023, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfaflokksins BUS 63, 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 13. desember 2023, sem er útgefin í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63.

Til að fjármagna starfsemi sína hefur útgefandi gefið út þrjá skuldabréfaflokka, BUS 56, BUS 60 og BUS 63. 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. Heildarstærð skuldabréfaflokksins BUS 60 er á dagsetningu þessarar lýsingar 6,08 ma.kr. eða 304 einingar.

Þann 5. febrúar 2023 gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 63, að fjárhæð 1,62 ma.kr. Viðbótarútgáfa átti sér stað þann 14. júlí 2023 að fjárhæð 3,4 ma.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins BUS 63 er því 5,02 ma.kr. eða 251 nafnverðseiningar, á dagsetningu þessarar lýsingar.

Stjórn útgefanda hefur óskað eftir að nýr skuldabréfaflokkur BUS 63 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 skuldabréfa, frá 6. mars 2023.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021, 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 7,9,15 og 19 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur skuldabréfa, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 6. mars 2023. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu sem lögbæru yfirvaldi samkvæmt lögum nr. 14/2020 og 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. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort það henti þeim að fjárfesta í verðbréfum sem lýst er í útgefandalýsingu þessari.

Útgefanda, rekstraraðila og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta. Útgefandi, rekstraraðili og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Lýsingin inniheldur 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 13. desember 2023. 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 13. desember 2023 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 13. desember 2023 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaráðgerða 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, rekstraraðili, vörsluaðili 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 13. desember 2023 í neinni lögsögu.

## 6.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 13. desember 2023 samanstendur af tveimur skjölum, útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 13. desember 2023 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: Skráð skuldabréf - Landsbréf ([landsbref.is](http://landsbref.is))

- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2022
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2021



- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2020
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2022
- Reglur útgefanda samþykktar 24. nóvember 2016, og uppfærðar þann 15. desember 2016
- Verðbréfalýsing dagsett 13. desember 2023
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Búseta fyrstu sex mánuði ársins 2023
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2022
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2021
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2020
- Samþykktir Búseta, dagsettar 13. október 2021

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útefenda á vefslóðinni: <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>. Fjárfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Reykjastræti 2, 101 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 2023, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/buseti-arshlutareikningur-30-juni-2023.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa - BÚS I fyrir fyrstu sex mánuði 2022, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/buseti-arshlutareikningur-30-juni-2022.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa - BÚS I 2022, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/bus-i/Landsbref-bus-i-arsreikningur-2022.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa - BÚS I 2021, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/Files/BUS-I/landsbref-bus-i-arsreikningur-2021.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði 2023, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/arsreikningaroguppgjor/2023-06-30-landsbref-arshlutareikningur.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa hf. 2022, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/Files/Arsreikningaroguppgjor/landsbref-arsreikningur-2022.pdf>

## 6.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu samkvæmt lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur, t.a.m. lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lögum nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, lögum nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og reglugerðum settum á grundvelli laganna og reglur fyrir útgefendur skuldabréfa, útgefna af Nasdaq Iceland eins og þau eru á hverjum tíma. Upplýsingar sem félagið birtir vegna upplýsingaskyldu sinnar á markaði skulu birtar opinberlega, en opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar á Evrópska

efnahagssvæðinu. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstraraðilans <http://www.landsbref.is/skrad-skuldabref>

#### 6.4 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, hafði umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56, BUS 60 og BUS 63 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstraraðilans. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsinga útgefanda dagsettar 22. desember 2017, 5. október 2018, 11 mars 2019 og 16. október 2019 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland, við gerð lýsinga útgefanda dagsettar 25. nóvember 2020 og 15. september 2021 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 60 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 13. desember 2023 vegna töku skuldabréfaflokksins BUS 63 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstraraðilanum, þar á meðal ársuppgjöri 2020, 2021, 2022 og árshlutauppgjöri 2023.

Landsbréf og Markaðsviðskipti Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík (hér eftir „**Markaðsviðskipti**“) höfðu umsjón með sölu á skuldabréfaflokkunum BUS 56 og BUS 60. Landsbréf hafði umsjón með sölu skuldabréfaflokksins BUS 63.

#### 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., rekstraraðila sem annast rekstur hlutdeildarsjóðsins Landsbréf - BÚS I, sem er útgefandi skuldabréfaflokka BUS 56, BUS 60 og BUS 63 sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem einnig er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Sjóðstjórar útgefanda eru jafnframt starfsmenn Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna, með þeirri mánaðarlegu þóknun sem hann fær frá Búseta.
- Landsbankinn er vörsluaðili útgefandans sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útvistunarsamningum sem gerðir hafa verið, m.a. um upplýsingatækni, mannauðsmál, reikningshald og bókhald, innri endurskoðun, og jafnframt annast Landsbankinn greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Landsbankinn fær greidda þóknun frá Landsbréfum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörsluaðila samkvæmt vörslusamningi aðila.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56, BUS 60 og BUS 63 til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankann hf. þóknun.
- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda.
- Lánsamningar dagsettir 22. desember 2016 og lánsamningur 14. nóvember 2017 við Búseta, sem eru m.a. undirliggjandi eign útgefanda voru upphaflega gerðir við Landsbankann.

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

- Í tengslum við hverja viðbótarútgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýsluþóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.
- Í tengslum við stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56, í september 2018, febrúar 2019 og september 2019, fengu Landsbréf Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. fengu þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.
- Í tengslum útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 60 í maí 2020 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka þóknun 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, fengu Landsbréf Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðunum. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. fengu þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.
- Í tengslum útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 63 fær rekstraraðilinn Landsbréf sérstaka þóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.

Í IV. kafla laga nr. 45/2020 og í III. kafla laga nr. 116/2021, um verðbréfasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstraraðili má ekki vera vörsluaðili sérhæfðra sjóða, 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 sé tilhlýðileg fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 45. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Stefnu Landsbankans um hagsmunaárekstra er að finna á vefslóðinni: 1542\_Stefna\_um\_hagsmunaarekstra.pdf (landsbankinn.is)

Reglur Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem settar eru á grundvelli 32. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, 13. gr. reglugerðar nr. 976/2021, um verndun fjármálagerninga og fjármuna viðskiptavina, skyldur við vörubrúun og um veitingu og móttöku þóknana, umboðslauna eða hvers konar ávinnings, og III. kafla reglugerðar nr. 471/2014 um skipulagskröfur rekstrarfélaga verðbréfasjóða (þ.m.t. um hagsmunaárekstra, viðskiptahætti, áhættustýringu), með síðari breytingum og 34 gr. Framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2017/565 frá 25. apríl 2019, má finna á: <https://www.landsbref.is/uploads/Files/Reglur/Landsbref-Utdrattur-ur-reglum-Landsbrefa-um-hagsmunaarekstra.pdf>

## 6.6 Endurskoðandi útgefanda, rekstraraðila og vörsluaðila

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

Reikningsskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum, samkvæmt sérstökum útivistunarsamningi. Landsbankinn er jafnframt vörsluaðili sjóða í rekstri Landsbréfa, sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Endurskoðandi útgefanda fyrir fjárhagsárið 2020 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 endurskoðenda. Endurskoðandi útgefanda fyrir fjárhagsárin 2021-2023 var PricewaterhouseCoopers ehf., (hér eftir „PWC“), kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Arna G. Tryggvadóttir sem er aðili að félagi löggiltra endurskoðenda og Atli Þór Jóhannsson.

Endurskoðandi Landsbréfa fyrir fjárhagsárið 2020 var Grant Thornton endurskoðun ehf. og fyrir þeirra hönd Davíð Arnar Einarsson og Sturla Jónsson. Davíð Arnar Einarsson og Sturla Jónsson eru aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Endurskoðandi Landsbréfa fyrir fjárhagsárin 2021-2023 var PWC og fyrir þeirra hönd Arna G. Tryggvadóttir sem er aðili að félagi löggiltra endurskoðenda og Atli Þór Jóhannsson.

Endurskoðandi vörslufyrirtækis fyrir fjárhagsárin 2020-2023 var PWC og fyrir þeirra hönd Arna G. Tryggvadóttir sem er aðili að félagi löggiltra endurskoðenda og Atli Þór Jóhannsson.

PricewaterhouseCoopers ehf. hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum.

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 endurskoðunarfyrtækið PricewaterhouseCoopers ehf. 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 löggilda endurskoðenda.

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

Árshlutareikningar útgefanda og Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023 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 glögga mynd af afkomu félagsins og sjóða þess á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2023, og efnahag 30. júní 2023, í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

Ársreikningur útgefanda fyrir árið 2022 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2022, efnahag hans 31. desember 2022, yfirlit um breytingar á hreinni eign á árinu 2022 og skýringar, í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga

og samstæðureikninga og reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða.

## 6.7 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Búseta eru fengnar frá félaginu sjálfu og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Landsbréf hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu sjálfu og vefsíðu þess. Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru opinber gögn og fengnar af vef Hagstofu Íslands: <http://www.hagstofan.is>. Upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat eru opinber gögn og fengnar frá Þjóðskrá Íslands; [www.skra.is](http://www.skra.is).

Fasteignasalar hafa verið fengnir til þess að verðmeta þær eignir sem til trygginga eru. Verðmat á eignum hefur eftir atvikum verið unnið af fasteignasölnunni Mikluborg ehf., kt. 450307-1730, Lágmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Mikluborg**“) eða af Trausti fasteignasala ehf., kt. 590712-1590, Vegmúla 4, 108 Reykjavík (hér eftir „**Trausti fasteignasala**“).

Útgefandinn staðfestir, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá þriðja aðila hafi verið endurgerðar. með réttum hætti og, að því marki sem honum er kunnugt um og unnt að staðreyna á grundvelli þeirra upplýsinga sem þriðji aðili hefur birt, að engum staðreyndum hafi verið sleppt sem myndu gera upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

## 6.8 Yfirlýsing

### 6.8.1 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík, og framkvæmdastjóri Landsbréfa hf., lýsa hér með yfir fyrir hönd fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa – BÚS I, að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 13. desember 2023

Fyrir hönd Fagfjárfestasjóðsins Landsbréfa - BÚS I

---

Þórunna Jónsdóttir, formaður stjórnar Landsbréfa hf.

---

Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

## 6.9 Skilgreiningar

Í útgefandalýsingu þessari vísa hugtökin;

„BUS 63“, „skuldabréfin BUS 63“ og „skuldabréfaflokkurinn BUS 63“ til skuldabréfaflokksins BUS 63 sem gefinn var út af Landsbréf - BÚS I, þann 31. janúar 2023,

„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, þann 5. maí 2020,

„Búseti“, „Búseti hsf., „félagið“, „lántaki“, eða „mótaðili útgefanda“ til húsnæðissamvinnufélagsins 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, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„Landsbréf“, „rekstrarfélagið“, „rekstraraðili“, til Landsbréfa hf., kt. 691208-0520, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík,

„Landsbréf - BUS I“, útgefandi, og „sjóðurinn“ til Landsbréfa - BÚS I, kt. 651116-9960, Reykjastræti 2, 101 Reykjavík,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021,

„lýsingin“ til lýsingar Landsbréfa - BÚS I dagsettrar 13. desember 2023, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu dagsettri 13. desember 2023,

„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 markaði fyrir fjármálagerninga“ til laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021,

„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 sérhæfða sjóða nr. 45/2020,

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

“lög um verðbréfasjóði” til laga um verðbréfasjóði nr. 116/2021,

„lög um aðgerðir gegn markaðssvikum“ til laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021,

„lög um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu“ til laga um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu nr. 20/2021,

„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,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 13. desember 2023,

„verðbréfalýsingin dagsett 13. desember 2023“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 13. desember 2023,

„vörslufyrirtæki“, „vörsluaðili“ til vörsluaðilans Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 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 árs hlutareikningum ( <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 neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands
þ.kr.	þúsund króna



## Undirritunarsíða

F.h. Landsbréfa BÚS I  
Helgi Þór Arason

F.h. Landsbréfa BÚS I  
Þórunn Jónsdóttir