



Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf - BÚS I.

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

Lýsing þessi er dagsett 5. október 2018

Umsjónaraðili með töku BUS 56 til viðskipta:
Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð.

Landsbréf - BÚS I.

Verðbréfalýsing

5. október 2018

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir	4
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa.....	4
1.1.1	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	5
1.2	Áhætta tengd skuldabréfunum	6
1.2.1	Markaðsáhætta	6
1.2.2	Verðtryggingaráhætta.....	6
1.2.3	Vaxtaáhætta.....	6
1.2.4	Seljanleikaáhætta	7
1.2.5	Mótaðilaáhætta.....	7
1.2.6	Endurgreiðslu- og lausafjárahætta	7
1.2.7	Vanskilaáhætta	8
1.2.8	Áhætta við slitaferli.....	8
1.2.9	Útlánaáhætta	9
1.2.10	Umfram- og uppgreiðsluáhætta	9
1.2.11	Uppgjörsáhætta	9
1.2.12	Áhætta vegna skilmálabreytinga	9
1.2.13	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál.....	9
2.	Skuldabréfin.....	11
2.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	11
2.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	12
2.2.1	Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda.....	13
2.2.2	Gjaldfelling vegna vanskila	16
2.2.3	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	16
2.2.4	Samþykki fyrir gjaldfellingu.....	17
2.2.5	Forgangsroðun skuldabréfanna	17
2.2.6	Skilmálabreyting	17
2.2.7	Breyting á reglum útgefanda.....	18
2.2.8	Rafræn skráning og framsal	18
2.2.9	Afskráning.....	18
2.2.10	Réttindi og skyldur.....	18
2.3	Rekstrarfélag útgefanda	18
2.4	Heimild til skuldabréfaútgáfu	19

2.5	Lög sem gilda um skuldabréfin.....	19
2.6	Skattamál.....	19
2.7	Tilgangur útgáfu skuldabréfanna	19
2.8	Ábyrgð á greiðslu útgáfu.....	20
2.9	Upplýsingar frá þriðja aðila	20
2.10	Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.....	20
2.10.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta	20
2.10.2	Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta.....	20
2.11	Viðskiptavakt	21
2.12	Undirliggjandi eign	21
2.12.1	Tilgangur kaupa sjóðsins á lánsamningum.....	22
2.12.2	Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins	23
2.12.3	Bókfært virði.....	23
2.12.4	Varsla	23
2.13	Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda.....	23
3.	Tilkynning til fjárfesta	25
3.1	Gildistími og skjöl til sýnis	26
3.2	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	26
3.3	Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar	27
3.4.1	Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins	28
	Skilgreiningar.....	28
	Skammstafanir og hugtök	30
4.	Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu.....	31
5.	Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda	32
6.	Uppfærsla á útgefendalýsingu.....	37
6.1	Uppfærsla á einstökum köflum um útgefanda, rekstrarfélagsins, vörslu aðila og mótaðila	37
6.1.1	Uppfærsla á tveimur málsgreinum í kaflanum 1.6.3 „Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka“.....	37
6.1.2	Nýjar málsgreinar og uppfærsla þremur málsgreinum í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“	37
6.1.3	Uppfærsla á málsgrein í kafla 2.7.1 „Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar“	38
6.1.4	Uppfærsla á málsgrein í kafla 2.8 „Fjármögnun og fjármögnunarheimildir útgefanda“	38
6.1.5	Uppfærsla á kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“	39
6.1.6	Uppfærsla á yfirlýsingu í kafla 2.11 „Dómsmál og gerðardómsmál“	42
6.1.7	Breyting á málsgreinum í kafla 3.3 „Starfsemi“	42
6.1.8	Uppfærsla á málsgrein í kafla 3.4 „Fjárhagur rekstrarfélagsins“	42

6.1.9 Uppfærsla á vefslóð í kafla 3.7.1 „Stjórnarhættir rekstrarfélagsins“	43
6.1.10 Uppfærsla á kafla 3.7.2.1 „Stjórn“	43
6.1.11 Uppfærsla á tveimur undirköflum í kafla 3.7.3 „Nefndir rekstrarfélagsins“	44
6.1.12 Uppfærsla á málsgrein í kafla 4.1 „Almennar upplýsingar um vörsluaðilann“	45
6.1.13 Uppfærsla á málsgreinum í kafla 5.1 „Almennar upplýsingar um mótaðila útgefenda í fjárfestingum“	45
6.1.14 Uppfærsla á kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“	46
6.1.15 Breyting á kafla 5.1.5 „Lagalegt umhverfi mótaðila“	46
6.1.16 Breyting á málsgrein og heiti kafla 5.1.5.1 „Takmarkaðar fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga“	46
6.1.17 Uppfærsla á kafla 5.3 „Fjárhagsupplýsingar mótaðila“	47
6.1.18 Uppfærsla á kafla 5.3.1 „Fjármögnun Búseta“	51
6.1.19 Uppfærsla á kafla 5.4 „Fasteignasafn Búseta“	53
6.1.20 Uppfærsla á kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“	55
6.1.21 Uppfærsla á kafla 5.4.2 „Viðhald“	56
6.1.22 Uppfærsla á kafla 5.5.1. „Stjórn og stjórnendur“	57
6.1.23 Uppfærsla á kafla 5.5.2 „Endurskoðun Búseta“	58
6.1.24 Uppfærsla á yfirlýsingu í kafla 5.5.3 „Dómsmál og gerðardómsmál“	58
6.1.25 Uppfærsla á kafla 6 „Tilkynning til fjárfesta“	58
6.1.26 Uppfærsla á kafla 6.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“	59
6.1.27 Uppfærsla á kafla 6.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“	59
6.1.28 Uppfærsla á kafla 6.4 „Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar“	60
6.1.29 Uppfærsla á kafla 6.5 „Hugsanlegir hagsmunaárekstrar“	60
6.1.30 Uppfærsla á kafla 6.7 „Yfirlýsingar“	61
6.1.31 Breyting á lið í kafla 6.9 „Skilgreiningar“	62
6.1.32 Uppfærsla á kafla 10 „Árs og árshlutareikningar Búseta“	63
6.1.33 Uppfærsla á kafla 11 „Samþykktir“	64
6.1.34 Uppfærsla á kafla 12 „Greining og mat á lánshæfi Búseta“	65

1. Áhættuþættir

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

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldabréfanna, áhættuþætti sem lýst er hér á eftir, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans, áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum er tekin.

Áhættuþættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættuþættir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli varðandi skuldabréfin, svo meta megi áhættuna sem tengist þeim. Þessi kafli ásamt kafla 1 um áhættuþætti í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017, sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari, innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka með mismunandi aðferðum. Innbyrðis röð áhættuþátta sem lýst er hér á eftir fer ekki eftir líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á skuldabréfin. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættuþætti sem áhrif hafa á skuldabréfin og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á skuldabréfin.

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

1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði, skattalöggjöf og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan

áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili að samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur. Aðrir áhættuþættir tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndatilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestum er því bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar. Fjárfestar eru einnig hvattir til að kynna sér vel starfsemi útgefanda og skilmála skuldabréfanna ásamt eftirfarandi umfjöllun um áhættuþætti sem og umfjöllun um áhættuþætti sem er að finna í 1. kafla útgefandalýsingar Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum BUS 56.

1.1.1 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq verðbréfamiðstöð“) og gilda því einnig um skuldabréfin lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.

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

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Landsbréf - BÚS I, dagsettri 22. desember 2017 (saman nefnt „lýsingin“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum vegna stækkunar skuldabréfaflokksins BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ eða „kauphöll“). Lýsingin er gerð í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins og – ráðsins 2003/71/EB (*e. Prospectus Directive*) frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/EB um lýsingar og undirgerðir þeirra sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra þ.e. með reglugerð nr. 837/2013 (með síðari breytingum), um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirði 5.000.000. evra í íslenskum krónum eða meira og töku þeirra verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, og með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I, VII, VIII XIII, XV við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins, kt.

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

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

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og FME geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi fávís og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

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

1.2 Áhætta tengd skuldabréfunum

1.2.1 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna er sú áhætta sem ekki er hægt að dreifa með dreifðu eignasafni skuldabréfa, þ.e. að verð skuldabréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflast almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

1.2.2 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við dagsvísitölu vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu bréfanna og gildi vísitölunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjaldþega. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölunnar áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

1.2.3 Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækku markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 útgefinn af útgefanda eru jafngreiðslubréf til 40 ára, með 3,55% föstum vöxtum. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri.

1.2.4 Seljanleikaáhætta

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

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

1.2.5 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum. Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hefur mótaðili útgefanda veitt útgefanda veð í fasteignum sínum. Ekki er hægt að útiloka að mótaðili útgefanda standi ekki við gerða samninga.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel umfjöllun um skilmála skuldabréfanna sem eru í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016 og viðaukum við hana. Útgáfulýsinguna er að finna í kafla 4 „Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta, þrátt fyrir þau úrræði sem fjárfestar hafa skv. skilmálum skuldabréfanna. Fjallað er sérstaklega um útgefanda skuldabréfanna og þá áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um hann og mótaðila hans í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I, dagsett 22. desember 2017, sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.6 Endurgreiðslu- og lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að greiða skuldabréfin í samræmi við skilmála þeirra með tekjum sínum eða lántöku. Greiðslur vaxta og höfuðstóls af BUS 56 skulu greiðast með 480 jöfnum greiðslum, í fyrsta skipti 5. janúar 2017 en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum á gjalddaga. Rekstrarfélag útgefanda er skaðlaus af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Greiðslugeta og lausafjárstaða útgefanda er að öllu leyti háð greiðslugetu Búseta hsf., sem er mótaðili útgefanda í fjármálagerningum.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar með tekjum af eignum sínum sem geta verið fjárfestingar í skuldabréfum lánssamningum þar sem Búseti er lántaki og peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða að öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Áhætta fjárfesta vegna lausafjávanda útgefanda endurspeglast

í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna. Ef útgefandi vill breyta skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa, miðað við fjárhæð.

1.2.7 Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta felur í sér þá áhættu að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandi sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni eins og fram kemur í grein 2.2. í verðbréfalýsingu þessari.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttavexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

1.2.8 Áhætta við slitaferli

Ef sú staða kemur upp að útgefandi hefur ekki innt af hendi greiðslu 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Í samræmi við skilmála skuldabréfaflokksins er skuldabréfaeigendum einnig heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitt af eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: a) brotið er gegn ákvæði um að kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokknum skulu ávallt vera jafnrétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging, eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur, b) útgefandi gerir óheimila breytingu á skuldaskjölum Búseta hsf., sem felur í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefur eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð, c) útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Skuldabréfaflokkurinn fellur í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust, ef fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram krafa um gjaldþrotaskipti útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna fela skuldabréfin ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt BUS 56 eru jafn rétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Komi sú staða kemur upp að útgefandi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar þá falla skuldabréfin þar með í gjalddaga, enda hafi a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda, m.v. fjárhæð, samþykkt slíka gjaldfellingu, og verður eignum sjóðsins ráðstafað til uppgjörs á skuldum sjóðsins við lánardrottina í samræmi við reglur sjóðsins.

Þessi skuldbinding er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greint er frá í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Helstu eignir útgefanda eru skuldaskjöl þar sem Búseti er lántaki. Að baki lánssamningum Búseta sem útgefandi hefur fjárfest í eru tryggingabréf með veð í fasteignum Búseta. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.7 „Upplýsingar um útgefandann- Helstu fjárfestingar útgefanda“, í útgefendalýsingu, dagsett 22. desember 2017 sem uppfærð er í kafla 6.0 í verðbréfalýsingu þessari. Skuldabréfaeigendur BUS 56 geta ekki gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Búseta. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Búseta

eða gjaldfellingarheimild verður virk, skv. skuldaskjölum sem útgefandinn hefur fjárfest í, þá mun útgefandi grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Búseta í samræmi við heimildir viðkomandi fjármálagernings. Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánessamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

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

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

1.2.9 Útlánaáhætta

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

1.2.10 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Skuldabréf kann að innihalda ákvæði sem heimilar útgefanda þess, við tilteknaðar aðstæður, að endurgreiða fjárfestum skuldabréfanna fjárhæð þess að fullu eða hluta. Því kann raunveruleg ávöxtun skuldabréfanna að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun. Skuldabréfið er með uppgreiðslu- og umframgreiðsluheimild og verða því fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldabréfinu geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunni að verða greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaðinum. Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins kemur fram að ef Búseti nýtir sér uppgreiðsluheimild í lánessamningnum skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má og skal uppgreiðslugjaldið vera jafnhátt uppgreiðslugjaldinu sem útgefandi tekur við frá lántaka sínum.

1.2.11 Uppgjörsáhætta

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

1.2.12 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (90%). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hættu fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 10% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

1.2.13 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi var birt. Lög, reglugerðir og reglur sem gilda um skuldabréfin og starfsemi útgefanda geta tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna

og geta haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki eðli málsins samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvarðana.

Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60 gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. fyrrgreindra laga hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með starfsemi fagfjárfestasjóða í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Fjárfestingar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna 12 mánuði sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

2. Skuldabréfin

2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Útgefandi var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa, með því að fjárfesta í skuldabréfum og láncsamningum sem Búseti er aðili að sem lántaki. Nánari umfjöllun um Búseta er að finna í kafla 5 „*Upplýsingar um mótaðila útgefenda í fjárfestingum*“ í útgefendalýsingu útgefanda dagsettri, 22. desember 2017 sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi út skuldabréf í flokknum BUS 56. Fyrsta útgáfa skuldabréfanna nam kr. 3.200.000.000,- og var útgáfudagur 5. desember 2016. Heildarheimild flokksins er kr. 18.000.000.000,-. Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar þann 20. desember 2016 og eru nafnverðseiningarnar kr. 20.000.000,-. Skuldabréfin að fjárhæð kr. 3.140.000.000,- voru seld til fjárfesta í desember 2016. Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var hún ekki sölutryggð. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Í nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn BUS 56 stækkaður um kr. 2.340.000.000,- og var nýtt útgefið kr. 2.280.000.000,- að nafnverði. Skuldabréfin voru seld til fjárfesta. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu lýsingarinnar dagsettri 22. desember 2017 var því kr. 5.480.000.000,-. Útgáfudagur stækkunarinnar var 14. nóvember 2017. Skuldabréfin voru seld með áföllum verðbótum m.v. grunnvísitöluna 438,49 og áföllnum vöxtum. Gengi með áföllnum vöxtum og verðbótum var 1,0062 á upphaflegan höfuðstól. Eftirstöðvar höfuðstóls voru seldar á pari eða á genginu 1,00. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,608%. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda.

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

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

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

2.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Auðkenni:	BUS 56
Útgefandi:	Landsbréf- BÚS I
Ábyrgð á greiðslu útgáfu:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu.
ISIN nr.	IS0000028173
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfin verða skráð.
Tegund skuldabréfs:	Jafngreiðslubréf (annuitet)
Heildarheimild útgáfu:	18.000.000.000 kr.
Fjárhæð útgefið nú:	2.620.000.000 kr.
Áður útgefið	5.480.000.000 kr.
Fjárhæð útgefin samtals:	8.100.000.000 kr.
Útgáfudagur:	5. desember 2016
Lokagjalddagi:	5. desember 2056
Greiðsla vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum. Fyrsta greiðsla fór fram 5. janúar 2017, en síðari greiðslur 5. hvers mánaðar. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir:	3,55% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 438,49.
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	5. desember 2016
Fyrsti gjalddagi vaxta:	5. janúar 2017
Nafnverðseiningar:	20.000.000 kr.
Gjaldmiðill:	ISK

Útreikningsaðili

Landsbréf hf.

Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda:

Þann 5. desember 2025 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25%-stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2031 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Ef skuldaskjal eða lánssamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokkinn eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi. Útgefandi greiðir skuldabréfaeigendum jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum.

Heimild:

Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.

Stimpilgjald:

Nei

Skuldabréfaeigendur:

Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.

Ágreiningsmál:

Mál út af skuldabréfi þessu má rekja fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

2.2.1 Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda

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

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

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

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings sem dagsettur er 22. desember 2016, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 88 íbúðareignum Búseta:

Veðandlag

Fasteignar-/skráningarnúmer

Þverholt 23, Reykjavík

201-1352, 235-2448, 235-2449, 235-2450, 235-2452, 235-2453, 235-2454, 235-2455, 235-2456, 235-2457, 235-2458, 235-2459, 235-2460, 235-2461, 235-2462, 235-2463, 235-2464, 235-2465

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

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings sem dagsettur er 14. nóvember 2017, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt í eftirfarandi 55 íbúðareignum Búseta:

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

Til tryggingar við lánveitingu lánssamnings, sem dagsettur er 1. október 2018, hefur útgefandi tekið 1. veðrétt í eftirfarandi íbúðareignum Búseta:

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

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

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

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

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

Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda þ.e. Landbréf BÚS-I heimilt að fella lán samkvæmt lánssamningnum dagsettum 22. desember 2016, lánssamningnum dagsettum 14. nóvember 2017 og lánssamningnum dagsettum 1. október 2018 í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar:

- a) Ef brotið er gegn einhverju ákvæði um sérstakar skyldur (Fjárhagsleg skilyrði, skyldur um upplýsingagjöf, eða skuldbindingar varðandi tilgang félags, starfsemi, samruna eða skiptingu) sem lagðar eru á lántaka.
- b) Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga.
- c) Ef samþykkt verður að slíta lántaka komi fram beiðni um fjárnám, beiðni um kyrrsetningu á eignum lántaka, eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óski eftir greiðslustöðvun eða lántaki leiti hvers konar nauðasamninga.
- d) Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000 er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið 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.

2.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

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

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

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengis dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta dráttavaxta, auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr.laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði, eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfið í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

2.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáar (*e. Pari Passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

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

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:

- a. Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- b. Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. *Pari Passu*) í kafla þessum og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- c. Útgefandi gerir breytingu á skuldaskjöllum við Búseta hsf. eða veðtryggingum að baki skuldaskjöllum, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæðis þessa (*annarri málsgrein í kafla þessum*).
- d. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq Iceland innan fimmtán mánaða frá útgáfudegi, í samræmi við viðauka við útgáfulýsingu útgefanda sem dagsettur er 24. nóvember 2017.
- e. Útgefandi brýtur samþykktar reglur sínar eða gerir breytingar á reglum sínum með óheimilum hætti.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

Komi til þess að útgefandi þarf að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við skuldaskjöl eða lánsamninga gagnvart Búseta hsf. og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.

2.2.4 Samþykki fyrir gjaldfellingu

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

2.2.5 Forgangsöröðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáar (e. *pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna. Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfaflokksins BUS 56 og er útgefanda óheimilt að veðsetja þær.

Samkvæmt 8. grein reglna sjóðsins eiga eigendur skuldabréfaflokksins BUS 56 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins þar með talin greiðsla umsýsluþóknunar til rekstrarfélag sjóðsins.

2.2.6 Skilmálabreyting

Samþykki 90% eigenda skuldabréfaflokksins þarf til að samþykkja skilmálabreytingu. Miða skal við fjárhæð. Rekstrarfélag útgefanda skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og leggja fram tillögu um skilmálabreytingu.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., sem birtir hana á vef sínum, sem viðauka við fyrirbyggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

2.2.7 Breyting á reglum útgefanda

Reglum útgefanda verður ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% eigenda skuldabréfa miðað við fjárhæð.

2.2.8 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í útgáfulýsingu dagsettri 15. desember 2016, og viðauka við útgáfulýsingu sem dagsettir eru 15. september 2017, 24. nóvember 2017, 25. maí 2018 og 4. október 2018, vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar.

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

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum. Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila.

2.2.9 Afskráning

Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.2.10 Réttindi og skyldur

Engin sérstök réttindi eða hlunnindi, umfram þau sem getið er um í þessari verðbréfalýsingu, fylgja kaupum og eignarhaldi á þessum skuldabréfum.

2.3 Rekstrarfélag útgefanda

Landsbréf hf. eru rekstrarfélag útgefanda. Landsbréf hafa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Landsbréf bera ábyrgð á daglegum rekstri útgefanda og koma fram fyrir hönd hans. Einnig er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd útgefanda alla samninga og skjöl sem útgefandi er aðili að enda sé slíkt í samræmi við reglur sjóðsins. Það er einnig hlutverk Landsbréfa að koma fram fyrir hönd útgefanda og gæta þannig hagsmuna skuldabréfaeigenda. Landsbréf annast alla umsýslu tengda fjárfestingum útgefanda þ.m.t. eftirlit með vanefndarákvæðum og meðferð vanefndartilvika.

2.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á heimild skv. 8. grein í reglum sjóðsins, sem finna má í 8. kafla í útgefandalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 22. desember 2017, sem uppfærð er í kafla 6 „Uppfærsla á útgefandalýsingu“ í verðbréfalýsingu þessari, en reglurnar voru settar af stjórn Landsbréfa hf., þann 24. nóvember 2016 og uppfærðar þann 15. desember 2016.

2.5 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, þar á meðal lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

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

Sótt hefur verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti.

Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfunum skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

2.6 Skattamál

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Tekjuskattur af fjármagnstekjum einstaklinga utan rekstrar er nú 22%. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir skuldabréfaeigendur annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Mælt er með því að fjárfestar kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.

2.7 Tilgangur útgáfu skuldabréfanna

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna starfsemi útgefanda. Andvirði skuldabréfaútgáfunnar er nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu í skuldabréfum og lánssamningum sem Búseti hsf. er aðili að sem lántaki.

2.8 Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs, en um er að ræða fagfjárfestastjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréf hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Landsbréf hf. bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og bera því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta verðbóta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna þessa skuldabréfs, hvorki að hluta né í heild sinni.

Landsbréf munu fyrir hönd útgefanda með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Landsbréf annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga f.h. útgefanda. Landsbréf annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum. Landsbréf annaðist sölu skuldabréfanna.

2.9 Upplýsingar frá þriðja aðila

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

Útgefandinn staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um að þær upplýsingar sem stuðst er við frá þriðja aðila eru réttar og að engum staðreyndum sé sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

2.10 Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Sótt hefur verið um töku stækkunarinnar til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi íslenskra laga.

Fyrsti viðskiptadagur með stækkun skuldabréfaflokksins á Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum þar um og einnig skv. reglum Nasdaq Iceland, sem eru í gildi á hverjum tíma.

2.10.1 Kostnaður vegna töku til viðskipta

Útgefandinn ber ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni. Landsbréf hf. ber allan kostnað sem hlýst af því að fá stækkunina tekna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 1,12 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu FME á lýsingu, kostnað við stækkun skuldabréfaflokksins til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamiðstöðvar samkvæmt gjaldskrá og aðrir smávægilegir kostnaðarliðir sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

2.10.2 Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta

Tilgangur með því að hafa skuldabréfin skráð á skipulegum verðbréfamarkaði er að auka markaðshæfi skuldabréfanna og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda

séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

2.11 Viðskiptavakt

Samkvæmt samningi sem gerður var á milli Landsbankans og Landsbréfa hf., fyrir hönd Landsbréfa BÚS I, mun Landsbankinn gegna hlutverki viðskiptavaka með skuldabréfaflokkinn BUS 56. Sem viðskiptavaki skuldbindur Landsbankinn sig til að setja fram dag hvern í eigin reikning, kaup- og sölutilboð í skuldabréfaflokkinn að lágmarki kr. 20.000.000,- að nafnvirði. Tilboð verða lögð fram fyrir opnun markaðar og endurnýjuð eins fljótt og unnt er, þó ávallt innan 15 mínútna eftir að þeim er tekið að fullu. Hámarksmunur kaup- og sölutilboða ákvarðast af verði gildra tilboða og má að hámarki vera 1,50%. Eigi viðskiptavaki viðskipti með skuldabréfaflokkinn á einum degi fyrir kr. 60.000.000,- að nafnvirði eða meira í sjálfvirkri pörun (viðskipti tilgreind „Auto“) er honum heimilt að hætta framsetningu tilboða þann viðskiptadag. Fyrir viðskiptavakt mun útgefandi greiða að hámarki kr. 4.500.000,- á ársgrundvelli. Samningurinn um viðskiptavakt er ótímabundinn en uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með 14 daga fyrirvara.

2.12 Undirliggjandi eign

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða fjárfestingar í lánsamningum við Búseta, dagsettum 22. desember 2016, dagsettum 14. nóvember 2017 og dagsettum 1. október 2018. Lánssamningarnir nema um 99,99% af mótaðilaáhættu útgefanda við dagsetningu þessarar lýsingar.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins dagsettum 22. desember 2016, nam 3,14 mö.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingabréf að fjárhæð 4,0 ma.kr., með veðum í 88 fasteignum, samtals 9.811 fermetra. Um er að ræða veð í búsetuíbúðum, samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög, við Þverholt 23, Einholt 10, Einholt 12, Laugarnesveg 56, Ísleifsgötu, 20-36 (sléttar tölur) í Reykjavík, og Austurkór 88, Austurkór 90 og Austurkór 92 í Kópavogi. Í tengslum við útgáfu á BUS 56 fól Búseti Mikluborg ehf. fasteignasölu og Reykjavík Economics ehf. að útbúa verðmatsskýrslu með það markmiði að verðmeta eignasafn Búseta. Við útgáfu lánsamnings í desember 2016 var bókfært virði veðsettra fasteigna 4,23 ma.kr. Lánshlutfall við útgreiðslu var því 74,2%. Miðað við 30. júní 2017 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna 4,36 ma.kr. og fasteignamat 2018 um 4,63 ma.kr. Eftirstöðvar lánsamnings m.v. 30. júní 2017 var 3,16 ma.kr. Lánshlutfall miðað við 30. júní 2017 var því 72,5% m.v. bókfært virði en 68,3% m.v. fasteignamat 2018.

Upphafleg fjárhæð lánsamningsins dagsettum 14. nóvember 2017 var 2,35 ma.kr. Til tryggingar lánsamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingarbréf að fjárhæð 2,65 ma.kr. sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á 55 fasteignir, sem lánið er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem um ræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21, samtals 5.725 fermetrar. Fasteignir eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum, færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er 3,12 ma.kr. m.v. fasteignamat 2018. Í tengslum við stækkun á BUS 56 fól Búseti Mikluborg ehf. að útbúa verðmat með það markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar

skv. tryggingabréfi dagsettu 13. október 2017. Við útgáfu fyrrgreinds lánessamnings var verðmat veðsettra fasteigna um 3,24 ma.kr. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat, en 74,4% m.v. fasteignamat 2018.

Upphafleg fjárhæð lánessamningsins dagsettum 1. október 2018 var 2,69 ma.kr. Til tryggingar lánessamningnum, hefur Búseti gefið út tryggingarbréf að fjárhæð 3,25 ma.kr. sem þinglýst er á 3 veðrétt með uppfærslurétti á 71 fasteignir, sem lánið er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru Einholt 6 (20 íbúðir), Þverholt 15 (22 íbúðir), Þverholt 17 (27 íbúðir), og Laugaveg 135 (2 íbúðir), samtals 5.548 fermetrar. Fasteignir eru búsetuíbúðir samkvæmt skilningi laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög. Andvirði lánessamningsins var notað til uppgreiðslu á skuldbindingum Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðsluna færðist tryggingabréfið upp á 1. veðrétt. Samanlagt fasteignamat veðsettra eigna er 1,18 ma.kr. m.v. fasteignamat 2018. Í tengslum við stækkun á BUS 56 fól Búseti Mikluborg ehf., að útbúa verðmat með það markmiði að verðmeta þær eignir sem eru til tryggingar skv. tryggingabréfi dagsettu 17. september 2018. Við útgáfu fyrrgreinds lánessamnings var verðmat veðsettra fasteigna um 3,40 ma.kr. Lánshlutfallið var því 79,0% m.v. verðmat. Í kafla 5 „Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda“ má sjá yfirlit undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar á lánessamningnum.

Ef Búseti brýtur gegn þeim fjárhagslegu skilyrðum, skyldum um upplýsingagjöf eða skuldbindingum varðandi tilgang, starfsemi, samruna eða skiptingu sem lagðar eru á hann og greint er frá í lið 2.2.1 „Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda“ í verðbréfalýsingu þessari, eða vanskil verða 20 daga eða meiri á umsömdum greiðslum er útgefanda heimilt að gjaldfella lánessamningana einhliða og fyrirvaralaust.

2.12.1 Tilgangur kaupa sjóðsins á lánessamningum

Fjárfestingarstefna útgefanda miðar að því að ávaxta þá fjármuni sem aflað er með sölu hlutdeildarskírteina og sölu skuldabréfa. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við fjárfestingar í fjármálagerningum þar sem Búseti er lántaki. Útgefandi hefur jafnframt heimild til að eiga í peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Búseti er húsnæðissamvinnufélag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða og er í eigu félagsmanna hverju sinni. Búseti starfar samkvæmt lögum um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 (með síðari breytingum). Tilgangur Búseta er að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæði til langs tíma sem félagsmenn fá afnot af í ótilgreindan tíma. Mánaðarlegar greiðslur sem félagsmenn greiða fyrir afnot af eigninni taka mið af áhvílandi lánnum, viðhaldi og öðrum lögbundnum gjöldum. Eignasafn Búseta samanstendur af fullkláruðum íbúðum og íbúðum í byggingu sem staðsettar eru víða á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Fjallað er um Búseta í útgefendalýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017 sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari.

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

Þann 5. desember 2016, í samræmi við 8. regluna útgefanda, var skuldabréfaflokkurinn BUS 56 gefin út, að nafnverði kr. 3.200.000.000,-. Andvirði útgáfu skuldabréfanna var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi milli Landsbankans og útgefanda dagsettum 22. desember 2016. Lánessamningurinn var gerður til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í Kópavogi.

Þann 14. nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um kr. 2.280.000.000-. Andvirði stækkunarinnar, var nýtt til að kaupa kröfu af Landsbankanum, þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta, sem lántaka, var framseld til útgefanda, skv. framsalssamningi dagsettum 14. nóvember 2017, milli Landsbankans og útgefanda. Lánssamningurinn var gerður til að endurfjármagna framkvæmdalán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21.

Þann 7. september 2018 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um kr. 2.620.000.000-. Andvirði stækkunarinnar var nýtt til að endurfjármagna framkvæmdarlán Búseta hjá Landsbankanum, vegna uppbyggingar Búseta við Einholt 6, Þverholt 15 og Þverholt 17 og til endurfjármögnunar á Laugavegi 135.

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

2.12.2 Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

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

2.12.3 Bókfært virði

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

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

2.12.4 Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerninga, dagsett 30. desember 2016 milli rekstrarfélagsins Landsbréfa og Landsbankans, annast Landsbankinn vörslu á eignum sjóðsins og annarra skjala. Varsla á eignum sjóðsins verður í samræmi við reglur sem gilda um vörslufyrirtæki skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði, sbr. II kafla C. Skyldur vörsluaðila skv. samningnum eru að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina sjóðsins fari fram skv. lögum og reglum hlutaðeigandi aðila, að framfylgja fyrirmælum rekstrarfélagsins nema þau séu í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila, að tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðsins sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og að tryggja að tekjum sjóðsins sé ráðstafað í samræmi við reglur sjóðsins.

2.13 Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda

Stærð og skilmálar lánssamninga og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánssamningana, fyrir utan auka vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum. Vaxtaálagið, sem Búseti greiðir til útgefanda, er til að standa undir

umsýsluþóknun rekstrarfélagsins. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en allar eignir hans standa þar til tryggingar.

Upphaflegur höfuðstóll lánessamningsins dagsettur 22. desember 2016, sem útgefandi fjárfesti í nam 3,14 mö.kr. Lánessamningurinn er verðtryggður, ber 3,55% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. janúar 2017. Samkvæmt skilmálum lánessamningsins þarf Búseti jafnframt að greiða á mánaðarlegum gjalddögum fast 0,1% vaxtaálag af eftirstöðvum lánsins á gjalddaganum á undan. Vaxtaálagið er ekki hluti af jöfnum greiðslum lánsins, heldur greiðist það sérstaklega og er hugsað til að standa straum af reglulegum og endurteknum kostnaði. Þetta vaxtaálag á að lækka í 0,075%, þegar uppgreiðsluheimild verður virk, þann 5. desember 2022.

Lánessamningur að fjárhæð 2,4 ma.kr., dagsettur 14. nóvember 2017 er með samskonar endurgreiðsluferli, vaxtakjör og skilmála og lánessamningurinn dagsettur 22. desember 2016. Lánessamningurinn endurgreiðist þó á 39,1 árum, með 469 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta, á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. desember 2017.

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

Landsbréf sjá um innheimtu á lánessamningunum fyrir hönd útgefanda. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins BUS 56 sem lýst er í lýsingu þessari nam 3,2 mö.kr, en eftir stækkun á flokknum þann 14. nóvember 2017 var höfuðstóllinn 5,48 ma.kr. Frekari stækkun var gerð á skuldabréfaflokknum, þann 7. september 2018, sem nam um 2,62 mö.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því 8,10 ma.kr. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 er verðtryggður og ber 3,55% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 5. janúar 2017.

Útgefandinn er beinn kröfuhafi á Búseta og gegnir stöðu þriðja aðila milli lántakans og skuldabréfaeigenda. Hann getur því milliliðalaust, án fyrirvara og aðkomu þriðja aðila gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Búseta. Þá getur útgefandi tekið yfir undirliggjandi veð og hafið þá vinnu við að hámarka endurheimtur lánessamningsins og þar með hámarkað endurheimtur. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Búseti vanefni skyldur sínar skv. lánessamningum mun útgefandi framkvæma fullnustuaðgerðir. Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttháar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttháum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum.

3. Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 5. október 2018 sem varðar beiðni stjórnar Landsbréfa fyrir hönd útgefanda um stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56, sem gefin er út af útgefanda og er skráður á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Lýsingin er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017 sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari.

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

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að meta eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki BUS 56. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í 1. kafla í verðbréfalýsingu þessari og 1. kafla í útgefandalýsingunni dagsettri 22. desember 2017 sem uppfærð er í lýsingu þessari. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 5. október 2018 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 22. desember 2017 og verðbréfalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandi og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 5. október 2018 í neinni lögsögu.

Fjárfesting í skuldabréfunum hæfir ekki öllum fjárfestum

Allir sem fjárfesta í skuldabréfunum verða að meta hentugleika fjárfestingarinnar út frá eigin aðstæðum. Sér í lagi ættu allir fjárfestar að:

- a) Búa yfir nægilegri þekkingu og reynslu til að leggja marktækt mat á skuldabréfin.
- b) Skilja mismunandi eiginleika skuldabréfa sem fjárfestingarkosts og skilja kosti og galla þess að fjárfesta í skuldabréfum.

- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 5. október 2018 og samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017, sem uppfærð er í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari og verðbréfalýsingu þessari.
- d) Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefur á fjárfestingasafn viðkomandi.
- e) Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- f) Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

3.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 22. desember 2017 samanstendur af tveimur skjölum, verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017, sem uppfærð er í 6 kafla í verðbréfalýsingu þessari. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu að því tilskildu að útbúinn sé viðauki við lýsinguna eins og kveðið er á um í 46. gr. laga nr. 108/2007, komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur, eða ef við á, þegar viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast. Viðaukinn skal staðfestur af FME innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum.

Eftirfarandi skjöl eru hluti af verðbréfalýsingunni og má finna í kafla 4:

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

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

3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, var með fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins, umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Jafnframt er Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. umsjónaraðili með töku stækkunarinnar til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 22. desember 2017 og við gerð lýsingar dagsettri 5. október 2018 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda og rekstarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017 og árshlutauppgjöri 2018. Markaðsviðskipti Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík hafði umsjón með útboðinu vegna stækkunarinnar dagsettri 7. september 2018.

3.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Landsbréfa hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Landsbréfa- BÚS I til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

- Landsbankinn hf. er eigandi Landsbréfa hf., rekstrarfélags sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins Landsbréf-BÚS I sem er útgefandi skuldabréfanna BUS 56, sem þessi lýsing tekur til. Landsbréf sem jafnframt er eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda, hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, og umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna. Stjóðstjóri útgefanda er jafnframt starfsmaður Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna, með þeirri mánaðarlegri þóknun sem hann fær frá Búseta.
- Landsbankinn er vörslufyrirtæki útgefandans og sér um að hafa eftirlit með mati rekstrarfélagsins á eignum útgefanda og annast greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Jafnframt eru reikningsskil Landsbréfa unnin af Landsbankanum skv. sérstökum útivistunarsamningi. Landsbankinn þiggur þóknun frá Landsbréfum vegna þeirra verkefna sem falla undir vörslusamning sem er í gildi milli þessara tveggja aðila.
- Í tengslum við þriðju stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56 hefur Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðinu. Markaðsviðskipti Landsbankans þiggur þóknun frá Landsbréf hf. vegna þessa.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið Landsbréfum til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir Landsbréf hf. Landsbankanum hf. þóknun.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hefur Landsbréf hf., f.h. útgefanda samið við Landsbankann um að gegna stöðu viðskiptavaka á eftirmarkaði með skuldabréfin. Landsbankinn þiggur þóknun frá útgefanda vegna þessa, en fyrir það greiðir Búseti samsvarandi þóknun til útgefanda.
- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda og eru tveir af fimm stjórnarmönnum Landsbréfa starfsmenn Landsbankans og einn varamaður.
- Lánssamningar við Búseta, sem eru undirliggjandi eign útgefanda voru upphaflega gerðir við Landsbankann. Kröfuhafaskipti voru framkvæmd sama dag og lánssamningarnir voru undirritaðir, þar sem kröfur Landsbankans á hendur Búseta, voru framseldar til útgefanda gegn greiðslu. Með þessu tók útgefandi við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánssamningum við Búseta sem skuldara. Kröfuhafaskiptin voru framkvæmd á þeim forsendum að lánssamningarnir uppfylli skilyrði útgefanda. Engar þóknarir 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 útgáfu á skuldabréfaflokknum BUS 56 fær rekstrarfélagið Landsbréf sérstaka umsýslupóknun frá Búseta húsnæðissamvinnufélagi og reiknast þóknunin sem ákveðið hlutfall af hverri útgáfu í skuldabréfaflokknum.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstrarfélag má ekki vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Útgefanda, Landsbréfum og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Landsbankans um hagsmunaárekstra sem settar eru í samræmi við 8. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er að finna á vefslóðinni https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf

Reglur Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem settar eru á grundvelli 4. tl. 1. mgr. 26 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, 20. gr. reglugerðar nr. 995/2007, um fjárfestavernd og viðskiptahætti fjármálafyrirtækja og III. kafla reglugerðar nr. 471/2014, um skipulagskröfur rekstrarfélags verðbréfasjóða er að finna á vefslóðinni: <https://landsbref.is/library/Files/Stjornarhaettir/Reglur-Landsbrefa-um-hagsmunaarekstra-utdrattur-2018-04-09.pdf>

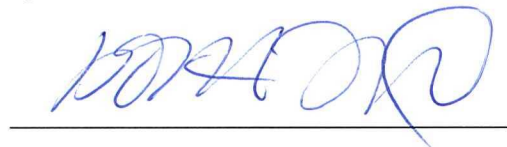
3.4 Yfirlýsingar

3.4.1 Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjórnar rekstrarfélagsins

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

Reykjavík, 5. október 2018

Fyrir hönd Landsbréfa- BÚS I.



Þórunn Jónsdóttir, stjórnarformaður

Fyrir hönd Landsbréfa- BÚS I



Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri

Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingu þessari vísa hugtökin;

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

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

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

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

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

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

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

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

„lýsing“ til lýsingar Landsbréfa-BÚS I, dagsettrar 5. október 2018, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, og útgefendalýsingu dagsettri 22. desember 2017,

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

„lög um húsnæðissamvinnufélög“ til laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003,

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

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

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

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

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

„útgefendalýsing“ til útgefendalýsingar dagsettrar 22. desember 2017 og uppfærslu hennar sem finna má í kafla 6 í verðbréfalýsingu þessari,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 5. október 2018,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.,

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

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
hsf	húsnæðissamvinnufélag
ISA	International Standards on Auditing
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	kennitala
mgr.	málsgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
nr.	númer
tl.	töluliður
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

4. Útgáfulýsing BUS 56 og viðaukar við útgáfulýsingu

ÚTGÁFULÝSING

RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda

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

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

Heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

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

Stjórn Landsbréfa skipa:

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

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

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

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

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

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

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

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

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

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

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

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

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

	<i>Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.</i>
Vextir	3,55% (fastir, flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	<i>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu sem er dagvísitala útgáfudags, 438,49.</i>
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	5. desember 2016
Fyrsti gjalddagi vaxta	5. janúar 2016
Nafnverðseiningar	20.000.000 kr
Gjaldmiðill	ISK
Útreikningsaðili	Landsbréf hf.
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskýlda	Þann 5. desember 2022 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25%-stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður. Ef skuldaskjal eða lánssamningur sem útgefandi hefur fjárfest í er greitt upp skal útgefandi greiða upp skuldabréfaflokk eins fljótt og verða má enda sé uppgreiðsluheimild fyrir hendi.
Heimild	Samkvæmt staðfestum reglum sjóðsins.
Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda	Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helstu eignir útgefanda samkvæmt reglum hans eru eftirfarandi: a. 0%-100%: Skuldabréf útgefin af Búseta hsf. tryggð með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu b. 0%-100%: Lánssamningar gerðir við Búseta hsf. tryggðir með veði í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu

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

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

	c. 0%-100%Peningamarkaðsgæringar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfestir svo nokkru nemi samkvæmt c-lið, nema í undantekningartilvikum og þá til sex vikna mest. Lántaki (Búseti hsf.) skal takast á hendur eftirtaldar skyldur á lánstíma: <u>Tilgangur, breytingar á starfsemi, samruni eða skipting:</u> Lántaki skuldbindur sig til að hlutast ekki til um uppskiptingu á lántaka í tvö eða fleiri félög, sameina lántaka ekki öðru félagi, kaupa annað félag eða breyta tilgangi án samþykkis lánveitanda. <u>Upplýsingagiöf:</u> Lántaki skal senda lánveitanda eftirfarandi á hverju ári: a. Endurskoðaðan ársreikning lántaka fyrir síðasta rekstrarár fyrir lok maí áritaðan af löggiltum endurskoðanda. b. Hálfársuppgjör fyrir 1. nóvember kannað af löggiltum endurskoðanda. c. Upplýsingar um vanskil búsetugjalds, sé um slíkt að ræða. d. Stöðu lögveðskrafna í fasteignum lántaka. Lántaki skuldbindur sig jafnframt um að afhenda lánveitanda, samkvæmt beiðni hans, allar frekari upplýsingar um fjárhagsstöðu lántaka.
--	--

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

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

	<u>Fjárhagsleg skilyrði:</u> Lántaki gengst undir eftirfarandi fjárhagslegar kvaðir uns skuld samkvæmt láni þessu er að fullu greidd: a. Eiginfjárhlutfall (eigið fé deilt með heildareignum) skal ekki vera lægra en 10% samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka á líftíma. b. Sjóðstreymi síðastliðna 12 mánuði, samkvæmt endurskoðuðu ársuppgjöri eða könnuðu hálfársuppgjöri lántaka (skilgreint sem EBITDA + breyting á hreinum veltufjármunum - greiddir skattar) skal vera að lágmarki sama fjárhæð og samanlagðir greiddir vextir og samningsbundnar afborganir langtímaskulda. c. Ofangreindar kvaðir, samkvæmt a. og b., skulu prófaðar og reiknaðar á kostnað lántaka tvisvar á ári samhliða því að uppgjör eru send til lánveitanda samanber kvöð um upplýsingagjöf hér að ofan. Prófun skal framkvæmd af löggiltum endurskoðanda lántaka. d. Lántaka skulu veittir 180 dagar til að bæta úr ef ofangreind skilyrði eru ekki uppfyllt. Niðurstaða eftir úrbætur skal staðfest með sama hætti og kveðið er á um c.-lið.
--	--

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

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

	Við eftirtalin skilyrði er lánveitanda heimilt að fella lán samkvæmt samningi þessum í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án aðvörunar eða sérstakrar uppsagnar: a. Ef brotið er gegn einhverju ákvæði um sérstakar skyldur (Fjárhagsleg skilyrði, skyldur um upplýsingagjöf, eða skuldbindingar varðandi tilgang félags, starfsemi, samruna eða skiptingu)sem lagðar eru á lántaka. b. Ef vanskil verða á greiðslu afborgana, vaxta og/eða verðbóta og lántaki bætir ekki úr vanskilunum innan 20 daga. c. Ef samþykkt verður að slíta lántaka, komi fram beiðni um fjárnám, beiðni um kyrrsetningu á eignum lántaka, eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, lántaki óski eftir greiðslustöðvun eða lántaki leiti hvers konar nauðasamninga. d. Ef skuld eða skuldbinding lántaka óviðkomandi samningi þessum, sem nemur hærri fjárhæð en kr. 40.000.000 er vanefnd, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum lántaka og eðlilegum vörnum sé haldið uppi gegn þeim. (e. Cross Default). e. Ef brotið er gegn ákvæði veð- eða tryggingarskjals þar sem eign eða eignir eru settar að veði til tryggingar skuldum lántaka við lánveitanda. f. Ef lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, eða ef lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef fjárhagsstaða lántaka breytist að öðru leyti þannig að geta hans til að uppfylla skyldur
--	--

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

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

	sína samkvæmt ákvæðum lánssamningsins minnkar verulega að mati lánveitanda. g. Verði eigendaskipti að lántaka, til dæmis vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða verði félaginu skipt upp í tvö eða fleiri félög eða það yfirtekið. <i>Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánssamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</i>
Gjaldfelling vegna vanskila	<i>Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS-reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</i> <i>Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</i> <i>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms</i>

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

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

	eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfið í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	Kröfur skuldabréfaeiganda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á skuldaskjali útgefna af Búseta hsf. eða lánssamningi við Búseta hsf. sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar án þess að jafn góðar komi í staðinn, nema með samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: - Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. - Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. pari passu) og einhverjum

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

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

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

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

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

	ofan eru háðar því skilyrði að a.m.k. 10% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð samþykki slíkt á fundi sem útgefandi boðar til að beiðni einstakra skuldabréfaeigenda. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Útgefandi annast fundarboðun og skal boða til fundar með minnst tveggja vikna fyrirvara. Útgefandi hefur rétt til að taka til máls á fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður skulu birt í fréttakerfi NASDAQ OMX á Íslandi. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.
Framsal	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.
Stimpilgjald	Nei
Skuldabréfaeigendur	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfafloknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Ágreiningsmál	Mál út af skuldabréfi þessu má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
Annað	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun verða nýtt til þess að fjármagna fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum af Búseta hsf. eða lánsamningum við Búseta hsf. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en um er að ræða fagfjárfestisjóð, rekinn af rekstrarfélaginu Landsbréfum hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum

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

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

	sínum, eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Landsbréf hf. bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og bera því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna þessa skuldabréfs, hvorki að hluta né í heild sinni.
Afskráning	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfa-skráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.
Rekstrarfélag útgefanda	Landsbréf hf. eru rekstrarfélag útgefanda. Landsbréf hafa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Landsbréf bera ábyrgð á daglegum rekstri útgefanda og koma fram fyrir hönd hans. Einnig er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd útgefanda alla samninga og skjöl sem útgefandi er aðili að enda sé slíkt í samræmi við reglur sjóðsins. Það er einnig hlutverk Landsbréfa að koma fram fyrir hönd útgefanda og gæta þannig hagsmuna skuldabréfaeigenda. Landsbréf annast alla umsýslu tengda fjárfestingum útgefanda þ.m.t. eftirlit með vanefndarákvæðum og meðferð vanefndartilvika.

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

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

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

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

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

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

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

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

687219

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

Engar

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

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

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

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

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

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

Landsbankinn hf., kt.: 471008-0280.

Starfsmenn:

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

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

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

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

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.

Staðfesting send Verðbréfaskráningu.

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

Staðfesting send Verðbréfaskráningu.

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

Landsbréf hf. Samningur á ekki við.

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

Á ekki við.

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

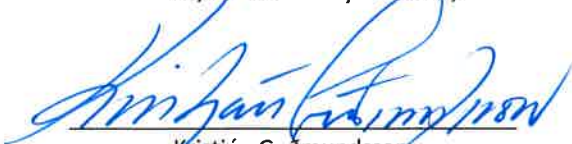
Á ekki við.

Staður  Dags: 15/12 2016

F.h. útgefanda skv. umboði


Helgi P. Arason
Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,


Kristján Guðmundsson
Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum hf.

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

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

Skilmálar flokks

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

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

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

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

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

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

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

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

1. Útgefandi skuldabréfanna

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

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

Stjórn Landsbréfa skipa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

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

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

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

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

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

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

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

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 15. sept. 2017

F.h. útgefanda,



Helgi Þ. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

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

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

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA

- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ

VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER

ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016.

1. Útgefandi skuldabréfanna

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

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

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

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

Lögd er til breyting á þessu tímamarki þessa ákvæðis:

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

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

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

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

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

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

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

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

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

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

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

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

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

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 24.11 2017

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

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

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

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA

- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ

VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER

ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016 OG

VIÐAUKA VIÐ HANA DAGS. 15. SEPTEMBER 2017 OG

24 NÓVEMBER 2017.

1. Útgefandi skuldabréfanna

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

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

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

Stjórn Landsbréfa skipa nú:

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

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

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

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

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

Eftirfarandi málsgrein breytist:

Þann 5. desember 2022 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25%-stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2028 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

Skal hún nú hljóða svo:

Þann 5. desember 2025 og árlega þaðan í frá er lántaka heimilt að greiða lánið upp að fullu eða að hluta. Nýti lántaki uppgreiðsluheimild þessa skal hann greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af fyrirframgreiddri fjárhæð. Uppgreiðslugjaldið skal þó lækka um 0,25%-stig á ári þannig að við uppgreiðslu 5. desember 2031 skal uppgreiðslugjaldið hafa fallið niður.

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

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

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

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

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

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

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

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

Starfsmenn:

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

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

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 25/5 2018

F.h. útgefanda,



Helgi P. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

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

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

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS LANDSBRÉFA

- BÚS I SEM GEFIN ERU ÚT Í KERFUM NASDAQ

VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐVAR HF. SAMANBER

ÚTGÁFULÝSINGU DAGS 15. DESEMBER 2016 OG

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

NÓVEMBER 2017 OG 25. MAÍ 2018.

1. Útgefandi skuldabréfanna

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

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

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

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

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

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

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

Laugavegur 135, Reykjavík
2 íbúðir

200-9742, 200-9743

3. Upplýsingar um þá sem annast viðauka við útgáfulýsingu

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

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

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

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

Landsbankinn hf., kt. 471008-0280.

Starfsmenn:

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

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

Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík, 4. október 2018

F.h. útgefanda,



Helgi Þ. Arason

Framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,



Kristján Guðmundsson

Forstöðumaður Viðskiptaumsjónar hjá Landsbankanum

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

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

5. Yfirlit yfir veðsettar fasteignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda

Í neðangreindri töflu má sjá sundurliðun veðsettra fasteigna brotið niður á fastanúmer m.v. september 2018, sem fengnar voru m.a. úr fasteignaskrá, Þjóðskrá Íslands, en upplýsingarnar voru sóttar á vefsíðu www.skra.is/

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð			Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017
			(m ²)							
Þverholt 23	201-1352	2016	173,2			81.000.000	9.350.000	85.900.000	61.800.000	88.321.183
Þverholt 23	235-2448	2016	68,7			43.400.000	5.010.000	46.550.000	28.050.000	47.322.708
Þverholt 23	235-2449	2016	113,7			61.200.000	7.060.000	65.200.000	43.300.000	66.731.560
Þverholt 23	235-2450	2016	121,7			64.350.000	7.430.000	68.500.000	45.650.000	70.166.273
Þverholt 23	235-2452	2016	73,8			44.750.000	5.170.000	48.000.000	29.450.000	48.794.728
Þverholt 23	235-2453	2016	73,4			44.300.000	5.120.000	47.550.000	28.800.000	48.304.054
Þverholt 23	235-2454	2016	84,5			48.400.000	5.590.000	51.850.000	33.400.000	52.774.633
Þverholt 23	235-2455	2016	123,7			63.000.000	7.270.000	67.200.000	46.150.000	68.694.253
Þverholt 23	235-2456	2016	131			65.550.000	7.570.000	69.900.000	48.150.000	71.474.735
Þverholt 23	235-2457	2016	69,3			42.900.000	4.950.000	46.050.000	28.250.000	46.777.515
Þverholt 23	235-2458	2016	74			44.800.000	5.170.000	48.050.000	29.550.000	48.849.247
Þverholt 23	235-2459	2016	74,6			44.650.000	5.150.000	47.900.000	29.250.000	48.685.689
Þverholt 23	235-2460	2016	84,5			48.400.000	5.590.000	51.850.000	33.400.000	52.774.633
Þverholt 23	235-2461	2016	123,7			63.000.000	7.270.000	67.200.000	46.150.000	68.694.253
Þverholt 23	235-2462	2016	131,7			65.700.000	7.580.000	70.050.000	48.400.000	71.638.293
Þverholt 23	235-2463	2016	70			43.900.000	4.970.000	47.200.000	28.600.000	47.867.900
Þverholt 23	235-2464	2016	74,6			45.850.000	5.190.000	49.200.000	29.850.000	49.994.151
Þverholt 23	235-2465	2016	73,6			45.200.000	5.120.000	48.600.000	29.050.000	49.285.401
Þverholt 23	235-2466	2016	84,5			49.350.000	5.590.000	52.950.000	33.300.000	53.810.498
Þverholt 23	235-2467	2016	125			64.500.000	7.300.000	68.900.000	46.800.000	70.329.831
Þverholt 23	235-2468	2016	130,3			66.650.000	7.550.000	71.150.000	48.000.000	72.674.158
Samtals			2.080			1.140.850.000	131.000.000	1.219.750.000	795.350.000	1.243.965.696

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð			Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017
			(m ²)							
Einholt 10	235-2760	2016	84			49.350.000	5.700.000	52.800.000	35.100.000	53.810.498
Einholt 10	235-2761	2016	229,6			103.000.000	11.350.000	109.550.000	84.200.000	112.309.652
Einholt 10	235-2762	2016	112,4			61.200.000	7.060.000	65.150.000	45.600.000	66.731.560
Einholt 10	235-2763	2016	116,8			61.600.000	7.110.000	65.650.000	46.250.000	67.167.714
Einholt 10	235-2764	2016	124,9			63.050.000	7.280.000	67.300.000	48.450.000	68.748.773
Einholt 10	235-2765	2016	84,8			48.600.000	5.610.000	52.050.000	35.350.000	52.992.710
Einholt 10	235-2766	2016	128,8			64.400.000	7.430.000	68.700.000	49.750.000	70.220.792
Einholt 10	235-2767	2016	125,9			63.300.000	7.310.000	67.550.000	49.050.000	69.021.369
Einholt 10	235-2768	2016	85,9			48.850.000	5.640.000	52.350.000	35.600.000	53.265.306
Einholt 10	235-2769	2016	75			44.750.000	5.160.000	48.000.000	31.200.000	48.794.728
Einholt 10	235-2770	2016	74,1			44.850.000	5.180.000	48.100.000	31.600.000	48.903.766
Einholt 10	235-2772	2016	130			65.600.000	7.460.000	70.000.000	50.000.000	71.529.254
Einholt 10	235-2773	2016	125,9			64.200.000	7.310.000	68.550.000	49.050.000	70.002.715
Einholt 10	235-2774	2016	85,2			49.350.000	5.620.000	52.950.000	35.500.000	53.810.498
Einholt 10	235-2775	2016	74,3			45.200.000	5.140.000	48.500.000	31.200.000	49.285.401
Einholt 10	235-2776	2016	75			45.700.000	5.200.000	49.050.000	31.950.000	49.830.593
Einholt 10	235-2777	2016	70,1			43.750.000	4.980.000	46.950.000	30.650.000	47.704.343
Einholt 10	235-2778	2016	77,2			50.750.000	5.670.000	54.200.000	34.500.000	55.337.037
Einholt 10	235-2779	2016	100,2			58.650.000	6.550.000	62.600.000	41.100.000	63.951.079
Einholt 10	235-2780	2016	69,2			45.550.000	5.090.000	48.900.000	30.600.000	49.667.036
Einholt 10	235-2781	2016	144,2			80.000.000	8.750.000	84.850.000	59.600.000	87.230.798
Samtals			2193,5			1.201.700.000	136.600.000	1.283.750.000	886.300.000	1.310.315.622

	Birt stærð						Bókkfært virði
	Fastanúmer	Bygg.ár	(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	31.12.2017
Einholt 12	235-2483	2016	87,9	52.950.000	6.020.000	56.450.000	57.735.884
Einholt 12	235-2484	2016	156,6	79.200.000	8.760.000	84.300.000	86.358.490
Einholt 12	235-2485	2016	108,3	58.400.000	6.740.000	62.250.000	63.678.482
Einholt 12	235-2486	2016	91	51.400.000	5.930.000	55.000.000	56.045.788
Einholt 12	235-2487	2016	127,2	63.650.000	7.350.000	67.900.000	69.403.004
Einholt 12	235-2488	2016	85,7	48.600.000	5.610.000	52.100.000	66.840.599
Einholt 12	235-2490	2016	89,2	50.350.000	5.810.000	53.900.000	54.900.883
Einholt 12	235-2491	2016	112	58.500.000	6.750.000	62.500.000	63.787.521
Einholt 12	235-2492	2016	127,1	63.600.000	7.340.000	67.900.000	69.348.484
Einholt 12	235-2493	2016	84,7	48.700.000	5.620.000	52.150.000	53.101.748
Einholt 12	235-2494	2016	120,3	62.350.000	7.060.000	66.700.000	67.985.503
Einholt 12	235-2495	2016	89,9	51.800.000	5.870.000	55.550.000	56.481.942
Einholt 12	235-2496	2016	103,5	57.050.000	6.460.000	61.050.000	62.206.463
Einholt 12	235-2497	2016	117,4	61.350.000	6.950.000	65.650.000	66.895.118
Einholt 12	235-2498	2016	73,2	45.550.000	5.160.000	48.900.000	49.667.036
Samtals			1.574	853.450.000	97.430.000	912.300.000	944.436.944

	Birtstærð						Bókkfært virði
	Fastanúmer	Bygg.ár	(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	31.12.2017
Laugarnesvegur	201-6915	2015	151,9	71.200.000	8.060.000	58.450.000	77.635.410
Laugarnesvegur	235-5850	2015	75	43.650.000	5.060.000	30.450.000	47.431.746
Laugarnesvegur	235-5851	2015	91,4	47.900.000	5.450.000	35.300.000	52.229.440
Laugarnesvegur	235-5852	2015	114,2	59.250.000	6.800.000	46.000.000	64.605.310
Samtals			433	221.850.000	25.370.000	170.200.000	241.901.906

	Birt stærð						Bókkfært virði
	Fastanúmer	Bygg.ár	(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	31.12.2017
Ísleifsgata 20	232-8801	2016	175,9	64.650.000	8.430.000	71.850.000	70.493.389
Ísleifsgata 22	235-6670	2016	175,9	64.650.000	8.430.000	71.850.000	70.493.389
Ísleifsgata 24	235-6672	2016	175,9	64.650.000	8.430.000	71.850.000	70.493.389
Ísleifsgata 26	235-6674	2016	175,9	64.650.000	8.430.000	71.850.000	70.493.389
Ísleifsgata 28	232-8802	2016	147,4	60.950.000	7.510.000	68.000.000	66.458.964
Ísleifsgata 30	235-5726	2016	145,8	60.100.000	7.010.000	67.050.000	65.532.137
Ísleifsgata 32	235-5727	2016	145,8	60.100.000	7.010.000	67.050.000	65.532.137
Ísleifsgata 34	235-5728	2016	145,8	60.100.000	7.010.000	67.050.000	65.532.137
Ísleifsgata 36	235-5729	2016	145,8	60.500.000	7.430.000	67.550.000	65.968.291
Samtals			1.434	560.350.000	69.690.000	624.100.000	610.997.220

	Birt stærð						Bókkfært virði
	Fastanúmer	Bygg.ár	(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	31.12.2017
Austurkór 88	232-5995	2013	89,6	34.150.000	3.200.000	36.650.000	37.236.647
Austurkór 88	232-5996	2013	89,6	34.150.000	3.200.000	36.650.000	37.236.647
Austurkór 88	232-5997	2013	115,2	41.050.000	3.840.000	43.900.000	44.760.303
Austurkór 88	232-5998	2013	115,2	41.050.000	3.840.000	43.900.000	44.760.303
Austurkór 88	232-5999	2013	137,7	46.600.000	4.400.000	49.850.000	50.811.940
Austurkór 88	232-6000	2013	137,8	46.600.000	4.400.000	49.850.000	50.811.940
Austurkór 90	232-6001	2013	89,6	34.150.000	3.200.000	36.650.000	37.236.647
Austurkór 90	232-6002	2013	89,6	34.150.000	3.200.000	36.650.000	37.236.647
Austurkór 90	232-6003	2013	115,2	41.050.000	3.840.000	43.900.000	44.760.303
Austurkór 90	232-6004	2013	115,2	41.050.000	3.840.000	43.900.000	44.760.303
Austurkór 90	232-6005	2013	137,7	46.600.000	4.400.000	49.850.000	50.811.940
Austurkór 90	232-6006	2013	137,8	46.600.000	4.400.000	49.850.000	50.811.940
Austurkór 92	232-6007	2014	89,6	34.450.000	3.200.000	36.950.000	37.563.762
Austurkór 92	232-6008	2014	89,6	34.450.000	3.200.000	36.950.000	37.563.762
Austurkór 92	232-6009	2014	115,2	41.350.000	3.840.000	44.200.000	45.087.419
Austurkór 92	232-6010	2014	115,2	41.350.000	3.840.000	44.200.000	45.087.419
Austurkór 92	232-6011	2014	137,7	46.950.000	4.400.000	50.250.000	51.193.574
Austurkór 92	232-6012	2014	137,8	47.000.000	4.400.000	50.250.000	51.248.094
Samtals			2.055	732.750.000	68.640.000	784.400.000	798.979.589

Verðbréfalýsing skuldabréfaflokksins BUS 56

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð				Bókfært virði	
			(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	31.12.2017
Einholt 8	235-3797	2016	98,6	56.350.000	6.410.000	60.000.000	40.150.000	56.350.000
Einholt 8	235-3798	2016	114,4	62.500.000	7.110.000	66.450.000	45.500.000	62.500.000
Einholt 8	235-3799	2016	164,7	78.850.000	8.740.000	84.050.000	61.850.000	78.850.000
Einholt 8	235-3801	2016	98,7	55.050.000	6.350.000	58.750.000	40.050.000	55.050.000
Einholt 8	235-3802	2016	121,4	61.850.000	7.140.000	66.000.000	46.950.000	61.850.000
Einholt 8	235-3803	2016	164	78.700.000	8.720.000	83.900.000	61.950.000	78.700.000
Einholt 8	235-3804	2016	107,6	57.050.000	6.580.000	60.950.000	42.600.000	57.050.000
Einholt 8	235-3806	2016	107,5	56.900.000	6.560.000	60.800.000	42.200.000	56.900.000
Einholt 8	235-3807	2016	120,5	61.650.000	7.110.000	65.800.000	46.750.000	61.650.000
Einholt 8	235-3808	2016	162	79.400.000	8.680.000	84.700.000	61.100.000	79.400.000
Einholt 8	235-3809	2016	106,7	57.600.000	6.560.000	61.650.000	42.450.000	57.600.000
Einholt 8	235-3810	2016	70,4	43.400.000	4.940.000	46.650.000	30.450.000	43.400.000
Einholt 8	235-3811	2016	105,9	57.300.000	6.520.000	61.300.000	41.700.000	57.300.000
Einholt 8	235-3812	2016	122,1	62.850.000	7.160.000	67.150.000	47.100.000	62.850.000
Einholt 8	235-3813	2016	107,6	62.950.000	7.030.000	67.100.000	45.700.000	62.950.000
Einholt 8	235-3814	2016	100,4	61.450.000	6.860.000	65.400.000	43.650.000	61.450.000
Einholt 8	235-3815	2016	74,1	49.400.000	5.520.000	52.800.000	33.200.000	49.400.000
Einholt 8	235-3816	2016	84,1	51.900.000	5.800.000	55.550.000	35.800.000	51.900.000
Samtals			2.031	1.095.150.000	123.790.000	1.169.000.000	809.150.000	1.095.150.000

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð				Bókfært virði	
			(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	31.12.2017
Þverholt 19	235-3756	2016	76,9	45.400.000	5.380.000	48.700.000	32.550.000	45.400.000
Þverholt 19	235-3757	2016	168,7	83.100.000	9.380.000	88.650.000	63.750.000	83.100.000
Þverholt 19	235-3758	2016	80,3	47.750.000	5.570.000	51.100.000	33.700.000	47.750.000
Þverholt 19	235-3759	2016	111,3	60.400.000	6.910.000	64.450.000	43.800.000	60.400.000
Þverholt 19	235-3760	2016	83,3	47.800.000	5.670.000	51.250.000	34.650.000	47.800.000
Þverholt 19	235-3761	2016	110,2	59.150.000	6.870.000	63.250.000	43.750.000	59.150.000
Þverholt 19	235-3762	2016	132,5	66.450.000	7.710.000	70.900.000	51.100.000	66.450.000
Þverholt 19	235-3763	2016	81,8	48.100.000	5.620.000	51.600.000	34.150.000	48.100.000
Þverholt 19	235-3764	2016	109,9	59.900.000	6.860.000	64.100.000	43.400.000	59.900.000
Þverholt 19	235-3765	2016	130,1	66.800.000	7.650.000	71.400.000	50.500.000	66.800.000
Þverholt 19	235-3766	2016	111,1	67.500.000	7.590.000	71.800.000	46.500.000	67.500.000
Þverholt 19	235-3767	2016	103,5	62.300.000	7.140.000	66.350.000	43.750.000	62.300.000
Þverholt 19	235-3768	2016	108,3	63.250.000	7.250.000	67.400.000	45.700.000	63.250.000
Samtals			1.408	777.900.000	89.600.000	830.950.000	567.300.000	777.900.000

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð				Bókfært virði	
			(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	31.12.2017
Þverholt 21	235-3772	2016	54,9	37.000.000	4.270.000	39.800.000	22.900.000	37.000.000
Þverholt 21	235-3773	2016	69,7	43.300.000	5.000.000	46.400.000	27.700.000	43.300.000
Þverholt 21	235-3774	2016	111,6	60.300.000	6.960.000	64.250.000	42.200.000	60.300.000
Þverholt 21	235-3775	2016	112,2	61.650.000	7.110.000	65.600.000	42.500.000	61.650.000
Þverholt 21	235-3776	2016	70	42.750.000	4.930.000	45.900.000	27.900.000	42.750.000
Þverholt 21	235-3778	2016	94,6	52.350.000	6.040.000	56.050.000	35.950.000	52.350.000
Þverholt 21	235-3779	2016	83	48.050.000	5.550.000	51.500.000	32.400.000	48.050.000
Þverholt 21	235-3780	2016	135	66.250.000	7.650.000	70.650.000	48.500.000	66.250.000
Þverholt 21	235-3781	2016	109	57.450.000	6.630.000	61.400.000	40.750.000	57.450.000
Þverholt 21	235-3782	2016	69,5	42.600.000	4.920.000	45.750.000	27.800.000	42.600.000
Þverholt 21	235-3783	2016	95,9	52.650.000	6.080.000	56.350.000	36.550.000	52.650.000
Þverholt 21	235-3784	2016	96,4	52.800.000	6.090.000	56.500.000	36.450.000	52.800.000
Þverholt 21	235-3785	2016	85,6	48.700.000	5.620.000	52.200.000	33.350.000	48.700.000
Þverholt 21	235-3786	2016	132,8	65.750.000	7.590.000	70.150.000	47.800.000	65.750.000
Þverholt 21	235-3787	2016	107,2	57.050.000	6.580.000	61.000.000	40.400.000	57.050.000
Þverholt 21	235-3788	2016	69,5	43.200.000	4.920.000	46.450.000	27.800.000	43.200.000
Þverholt 21	235-3789	2016	96,8	53.650.000	6.100.000	57.450.000	36.850.000	53.650.000
Þverholt 21	235-3790	2016	94,9	53.150.000	6.050.000	56.950.000	36.050.000	53.150.000
Þverholt 21	235-3791	2016	85,1	49.250.000	5.610.000	52.800.000	33.150.000	49.250.000
Þverholt 21	235-3792	2016	129,1	65.500.000	7.460.000	69.950.000	46.750.000	65.500.000
Þverholt 21	235-3793	2016	108,4	58.150.000	6.620.000	62.200.000	40.600.000	58.150.000
Þverholt 21	235-3794	2016	103,8	65.150.000	7.130.000	69.250.000	41.900.000	65.150.000
Þverholt 21	235-3795	2016	95,2	56.350.000	6.290.000	60.250.000	36.750.000	56.350.000
Þverholt 21	235-3796	2016	76,1	50.150.000	5.600.000	53.600.000	31.650.000	50.150.000
Samtals			2.286	1.283.200.000	146.800.000	1.372.400.000	874.650.000	1.283.200.000

	Birt stærð				Bókfært virði	
	(m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	31.12.2017
Samtals	15,494	7.867.200.000	888.920.000	8.366.850.000	5.926.420.000	8.306.846.978

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Verðmat september 2018
Þverholt 15	235-6525		10.274	131.250.000	131.250.000	134.900.000	-	
Þverholt 15	235-6525		74					44.896.000
Þverholt 15	235-6525		66					38.940.000
Þverholt 15	235-6525		74					45.140.000
Þverholt 15	235-6525		46					35.574.000
Þverholt 15	235-6525		73					45.508.000
Þverholt 15	235-6525		65					38.350.000
Þverholt 15	235-6525		91					51.184.000
Þverholt 15	235-6525		69					42.904.000
Þverholt 15	235-6525		45					34.804.000
Þverholt 15	235-6525		78					49.920.000
Þverholt 15	235-6525		74					47.104.000
Þverholt 15	235-6525		91					52.041.000
Þverholt 15	235-6525		70					44.672.000
Þverholt 15	235-6525		45					35.787.000
Þverholt 15	235-6525		78					51.546.000
Þverholt 15	235-6525		74					48.708.000
Þverholt 15	235-6525		66					40.610.000
Þverholt 15	235-6525		91					52.896.000
Þverholt 15	235-6525		70					45.870.000
Þverholt 15	235-6525		76					52.302.000
Þverholt 15	235-6525		105					65.162.000
Þverholt 15	235-6525		108					66.712.000
Samtals			1.629	131.250.000	131.250.000	134.900.000	-	1.030.630.000

	Fastanúmer	Bygg.ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Verðmat september 2018
Þverholt 17	235-6551	2017	93	23.050.000	6.020.000	24.700.000		49.025.000
Þverholt 17	235-6554	2017	47	14.950.000	3.900.000	16.100.000		35.550.000
Þverholt 17	235-6555	2017	69	19.250.000	5.030.000	20.650.000		42.334.000
Þverholt 17	235-6556	2017	183	38.750.000	9.710.000	41.300.000		76.776.000
Þverholt 17	235-6557	2017	76	20.250.000	5.280.000	21.750.000		42.672.000
Þverholt 17	235-6558	2017	96	23.400.000	6.110.000	25.100.000		50.615.000
Þverholt 17	235-6559	2017	69	18.950.000	4.950.000	20.350.000		42.090.000
Þverholt 17	235-6560	2017	48	15.000.000	3.910.000	16.150.000		36.883.000
Þverholt 17	235-6561	2017	48	15.000.000	3.910.000	16.150.000		36.883.000
Þverholt 17	235-6563	2017	108	25.400.000	6.630.000	27.150.000		61.446.000
Þverholt 17	235-6564	2017	78	20.450.000	5.330.000	21.900.000		45.961.000
Þverholt 17	235-6565	2017	95	23.350.000	6.100.000	25.000.000		53.200.000
Þverholt 17	235-6566	2017	69	19.000.000	4.960.000	20.400.000		42.966.000
Þverholt 17	235-6567	2017	47	14.900.000	3.890.000	16.100.000		36.972.000
Þverholt 17	235-6568	2017	48	14.950.000	3.900.000	16.100.000		37.128.000
Þverholt 17	235-6569	2017	69	19.000.000	4.960.000	20.400.000		42.904.000
Þverholt 17	235-6570	2017	107	25.600.000	6.610.000	27.400.000		61.047.000
Þverholt 17	235-6571	2017	77	20.550.000	5.300.000	22.050.000		45.371.000
Þverholt 17	235-6572	2017	95	23.650.000	6.100.000	25.350.000		53.200.000
Þverholt 17	235-6573	2017	69	19.250.000	4.960.000	20.650.000		43.028.000
Þverholt 17	235-6574	2017	48	15.250.000	3.930.000	16.450.000		38.236.000
Þverholt 17	235-6575	2017	50	15.400.000	3.970.000	16.600.000		39.184.000
Þverholt 17	235-6576	2017	70	19.300.000	4.970.000	20.750.000		43.214.000
Þverholt 17	235-6577	2017	97	25.650.000	6.520.000	27.400.000		61.173.000
Þverholt 17	235-6578	2017	99	25.400.000	6.440.000	27.150.000		62.307.000
Þverholt 17	235-6579	2017	86	23.300.000	5.920.000	24.950.000		55.575.000
Þverholt 17	235-6580	2017	77	21.650.000	5.500.000	23.200.000		53.130.000
Samtals			2.117	560.650.000	144.810.000	601.250.000	-	1.288.870.000

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Verðmat september 2018
Einholt 6	235-6583	2017	45	14.450.000	3.780.000	15.600.000		34.050.000
Einholt 6	235-6584	2017	73	20.300.000	5.290.000	21.750.000		44.591.000
Einholt 6	235-6585	2017	190	40.200.000	10.050.000	42.800.000		80.850.000
Einholt 6	235-6594	2017	73	19.700.000	5.140.000	21.150.000		44.591.000
Einholt 6	235-6595	2017	77	20.300.000	5.300.000	21.800.000		46.726.000
Einholt 6	235-6596	2017	45	14.400.000	3.760.000	15.550.000		34.727.000
Einholt 6	235-6597	2017	103	24.700.000	6.440.000	26.400.000		57.792.000
Einholt 6	235-6598	2017	79	20.700.000	5.400.000	22.200.000		46.669.000
Einholt 6	235-6599	2017	107	25.300.000	6.610.000	27.100.000		61.332.000
Einholt 6	235-6600	2017	45	14.600.000	3.770.000	15.750.000		35.708.000
Einholt 6	235-6601	2017	74	20.050.000	5.170.000	21.550.000		45.818.000
Einholt 6	235-6602	2017	76	20.500.000	5.290.000	22.050.000		47.306.000
Einholt 6	235-6603	2017	45	14.550.000	3.750.000	15.700.000		35.550.000
Einholt 6	235-6604	2017	105	25.150.000	6.480.000	26.900.000		59.622.000
Einholt 6	235-6605	2017	80	21.000.000	5.410.000	22.550.000		47.700.000
Einholt 6	235-6606	2017	108	25.700.000	6.630.000	27.500.000		61.503.000
Einholt 6	235-6607	2017	73	21.000.000	5.330.000	22.500.000		50.577.000
Einholt 6	235-6608	2017	101	26.700.000	6.780.000	28.450.000		62.558.000
Einholt 6	235-6609	2017	103	26.850.000	6.810.000	28.650.000		63.798.000
Einholt 6	235-6610	2017	97	25.750.000	6.530.000	27.500.000		60.388.000
Samtals			1.700	441.900.000	113.720.000	473.450.000	-	1.021.856.000

	Fastanúmer	Bygg-ár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Verðmat september 2018
Laugavegur 135	200-9742	1937	52	25.150.000	3.920.000	27.300.000	15.950.000	31.000.000
Laugavegur 135	200-9743	1937	50	24.750.000	3.860.000	26.900.000	15.650.000	31.000.000
Samtals			102	49.900.000	7.780.000	54.200.000	31.600.000	62.000.000

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Verðmat september 2018
Samtals viðbótarveð	5.548	1.183.700.000	397.560.000	1.263.800.000	0	3.403.356.000

	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat 2018	Þar af lóðarmat	Fasteignamat 2019	Brunabótamat	Bókfært virði 31.12.2017/verðmat september 2018*
Samtals fasteignir	21.042	9.050.900.000	1.286.480.000	9.630.650.000	5.926.420.000	11.710.202.978

*Bókfært verð fasteigna sem teknar voru að veði vegna fjárfestinga útgefanda á lánsamningum dagsettur 22. desember 2016 og 14. nóvember 2017. Verðmatið var framkvæmt á á þeim fasteignum sem teknar voru að veði vegna fjárfestinga útgefanda á lánsamningi sem dagsettur er í september 2018

6. Uppfærsla á útgefendalýsingu

Útgefendalýsing sem birt var af útgefanda og staðfest af Fjármálaeftirlitinu þann 22. desember 2017 er hluti af lýsingu útgefanda og er hún uppfærð á eftirfarandi hátt með tilliti til þeirra breytinga sem hafa orðið hjá útgefanda og mótaðila frá því að útgefendalýsing útgefanda var staðfest 22. desember 2017.

6.1 Uppfærsla á einstökum köflum um útgefanda, rekstrarfélagsins, vörslu aðila og mótaðila

6.1.1 Uppfærsla á tveimur málsgreinum í kaflanum 1.6.3 „Áhætta tengd rekstri, fjárhag og fjármögnun lántaka“

Sjötta málsgrein í kafla 1.6.3 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Lausafjárahætta getur verið fyrir hendi ef Búseta tekst ekki að endurfjármagna skammtíma- og langtímaskuldbindingar sínar eða greiðsluflæði Búseta nægir ekki til þess að mæta skuldbindingum félagsins. Búseti hefur verið að reisa íbúðabyggingar á undanförunum árum. Ef Búseta tekst ekki að selja búseturétti vegna einhverra nýrra íbúða getur stafað af því lausafjárhætta, þar sem þær íbúðir verða þá a.m.k. tímabundið ótekjuberandi. Ef Búseta stendur endurfjármögnun til boða getur sú hætta átt sér stað að endurfjármögnunin bjóðist á lakari kjörum en vaxtakjör núverandi skulda. 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, útgáfu skuldabréfa og styrkjum og framlögum frá samstarfsaðilum.

Yfirlýsing í áttundu málsgrein í kafla 1.6.3 í útgefendalýsingunni er uppfærð og verður svohljóðandi:

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

6.1.2 Nýjar málsgreinar og uppfærsla þremur málsgreinum í kafla 2.7 „Helstu fjárfestingar útgefanda“

Fyrsta málsgrein í kafla 2.7 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi.

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða lánsamning dagsettur 22. desember 2016, upphaflega að fjárhæð kr. 3.147.390.000, lánsamning dagsettur 14. nóvember 2017, að fjárhæð kr. 2.351.121.458, þar sem viðskiptabanki Búseta; Landsbankinn, er lánveitandi og Búseti lántaki. Lánsamningarnir voru svo framseldir til útgefanda. Fyrrgreindir lánsamningar eru 99,97% af eignum Landsbréfa- BÚS I miðað við stöðu eigna árshlutareikningi fyrstu sex mánuði ársins 2018. Sjá nánar kafla 2.10 „Fjárhagsstaða, rekstraraflkoma og mat á eignum“ í útgefendalýsingu þessari. Lánsamningur dagsettur 1. október 2018, að fjárhæð kr. 2.687.694.691-, bættist við eignasafn útgefanda í október 2018.

Ný málsgrein í kafla 2.7 í útgefendalýsingunni kemur inn á eftir málsgrein þrjú og verður svohljóðandi:

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

Sjötta málsgrein í kafla 2.7 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 22. desember 2016 gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 4.000.000,- sem þinglýst er á 2. veðrétti með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem um ræðir eru Austurkór 88-92 (sléttar tölur), Einholt 10, Einholt 12, Ísleifsgata 20-36 (sléttar tölur), Þverholt 23 og Laugarnesvegur 56. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða upp skuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum, á fyrrgreindum fasteignum. Við uppgreiðslu skuldbindinga sem hvíldu á fyrri veðréttum færðist tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Lánshlutfall var því 74,2% eftir útgreiðslu. Miðað við 31. desember 2017 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna kr. 5.150.596.978,- og fasteignamat 2018 samtals kr. 4.710.950.000,-. Eftirstöðvar lánsamnings m.v. 31. desember 2018 voru kr. 3.165.045.406,-. Lánshlutfall miðað við 31. desember 2017 var því 61,5% m.v. bókfært virði, en 67,2% m.v. fasteignamat 2018.

Sjöunda málsgrein í kafla 2.7 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Til tryggingar lánsamningnum dagsettum 14. nóvember 2017 gaf Búseti út tryggingabréf að fjárhæð kr. 2.650.000.000,- sem þinglýst er á 4. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignir sem um ræðir eru Einholt 8, Þverholt 19 og Þverholt 21. Andvirði lánsamningsins var notað til að greiða uppskuldbindingar Búseta sem hvíldu á fyrri veðréttum á fyrrgreindum fasteignum og færðist því tryggingarbréfið upp á 1. veðrétt. Við útgáfu lánsamningsins var verðmat veðsettra fasteigna kr. 3.240.100.000,- og fasteignamat 2018 samtals kr. 3.159.500.000,-. Lánshlutfallið var því 72,6% m.v. verðmat, en 74,4% m.v. fasteignamat 2018. Miðað við 31. desember 2017 var bókfært virði fyrrgreindra fasteigna kr. 3.156.250.000,- og fasteignamat 2018 samtals kr. 3.156.250.000,-. Eftirstöðvar lánsamnings m.v. 31. desember 2017 voru kr. 2.358.667.504,-. Lánshlutfall miðað við 31. desember 2017 var því 74,7% m.v. bókfært virði og 74,7% m.v. fasteignamat 2018

Ný málsgrein í kafla 2.7 í útgefendalýsingunni kemur inn á eftir sjöundu málsgrein og verður svohljóðandi:

Til tryggingar á lánsamningnum dagsettum 1. október 2018 gaf Búseti út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 3.250.000.000,- sem þinglýst er á 3. veðrétt með uppfærslurétti á þær fasteignir sem láninu er ætlað að fjármagna. Fasteignirnar sem um ræðir eru við Einholt 6, Þverholt 15, Þverholt 17 og Laugaveg 135. Andvirði lánsamningsins 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 lánsamningsins var verðmat veðsettra fasteigna kr. 3.403.356.000,- og fasteignamat 2018 samtals kr. 1.183.700.000,-. Lánshlutfallið var því 79,0% m.v. verðmat.

6.1.3 Uppfærsla á málsgrein í kafla 2.7.1 „Yfirstandandi og framtíðarfjárfestingar“

Málsgrein í kafla 2.7.1 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Útgefandi skuldbindur sig ekki nema fyrir liggi áskriftarloforð vegna sölu skuldabréfa. Ekki liggja fyrir bindandi skuldbindingar um fjárfestingar, en hins vegar liggja fyrir áform um að fjárfesta í skuldaskjöllum sem Búseti gefur út eða lánsamningum sem félagið er aðili að sem lántaki, eftir því sem hægt er hverju sinni. Búseti gerir ráð fyrir að 263 íbúðir verða teknar í notkun á tímabilinu 2018-2021. Sjá nánar kafla 5.4.1 „Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum - Framkvæmdir og nýbyggingar

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

Þriðja málsgrein í kafla 2.8 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Við dagsetningu þessarar lýsingar hefur útgefandi fjármagnað sig með útgáfu hlutdeildarskírteina sbr. umfjöllun í kafla 2.2 „Upplýsingar um útgefandann- Hlutdeildarskírteini“. Jafnframt hefur útgefandi gefið

út skuldabréfaflokkinn BUS 56 til að fjármagna fjárfestingar sínar. Heildarheimild flokksins er kr. 18.000.000.000,-. Skuldabréfaflokkurinn BUS 56 var fyrst gefinn út þann 5. desember 2016 þegar kr. 3.200.000.000,- eða 160 nafnverðseiningar voru gefnar út. Þann 14. nóvember 2017 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um kr. 2.280.000.000 eða um 114 nafnverðseiningar. Þann 7. september 2018 var skuldabréfaflokkurinn stækkaður um kr. 2.620.000.000 eða um 131 nafnverðseiningar. Stærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu þessarar lýsingar er því kr. 8.100.000.000,- eða 405 nafnverðseiningar. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 5. október 2018.

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

Kafla 2.10 í útfendalýsingunni verður svohljóðandi:

Kannaður árs hlutareikningur 2018, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrð fyrir yfirferð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt könnuðum ársreikningi námu heildareignir útgefanda, sem að mestu leyti voru verðbréf með föstum tekjum, samtals 5.563.539 þús.kr., þar af er lánssamningur við Búseta, að fjárhæð 5.561.983 þús.kr. Búseti er því eini mótaðilinn á bak við eignir útgefanda.

Endurskoðaður ársreikningur 2017, var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (ISA) og gerður í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða nr. 1060/2015. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2017 námu heildareignir útgefanda, sem að mestu leyti voru verðbréf með föstum tekjum, samtals 5.525.174 þús.kr., þar af er lánssamningur við Búseta, að fjárhæð 5.523.713,-þús.kr.

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur Landsbréfa - BÚS I

	2018* 1.1.-30.6.	2017 1.1.-30.6.	2017 1.1.-31.12.	2016 1.1.-31.12.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld				
Vextir	101.117	57.344	125.923	2.602
Verðbætur	71.449	32.791	54.816	8.034
Heildartekjur	172.566	90.135	180.739	10.636
Gjöld				
Umsýsluþóknun rekstrarfélags	2.770	1.578	3.463	70
Vextir og verðbætur	169.776	88.512	178.861	10.600
Heildargjöld	172.547	90.091	182.324	10.670
Hrein (gjöld) tekjur	18	44	- 1.587	-34
Óinnleystur hagnaður (tap) af fjárfestingum	4	- 30	1.625	-
Hagnaður tímabilsins af rekstri sjóðsins	22	14	38	-34
Hrein eign í byrjun árs	1.004	966	966	-
Fjármögnunarhreyfingar				
Seld hlutdeildarskírteini				1.000
Hrein eign í lok tímabilsins	1.026	981	1.004	966

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla miðað við virka vexti. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar m.v. vísitölur sem tóku gildi í júlí 2018. Gengismunur vegna verðbréfa er færður til tekna eða gjalda miðað við síðasta skráða kaupgengi í lok tímabilsins.

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

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Landsbréfa - BÚS I

	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016
Eignir			
Fjárfestingar			
Lánasamningar	5.561.983	5.523.713	3.147.390
Fjárfestingar samtals	5.561.983	5.523.713	3.147.390
Aðrar eignir			
Reiðufé	1.062	1.062	966
Aðrar eignir	495	399	70
Aðrar eignir samtals	1.557	1.461	1.036
Eignir samtals	5.563.539	5.525.174	3.148.426
Skuldir			
Skuld við rekstrarfélag	463	459	70
Útgefið skuldabréf	5.561.980	5.523.710	3.147.390
Skuldir samtals	5.562.513	5.524.169	3.147.460
Hrein eign	1.026	1.004	966
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Gengi hlutdeildarskírteina	1,026	1,004	0,966

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Gengi hlutdeildarskírteina í útgefanda nam 1,026 kr. á hverja einingu, þann 30. júní 2018 en nam 1,004 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2017. Í samræmi við eðli fagfjárfestasjóða þá er lítill sem enginn rekstur hjá útgefanda og sveiflast því virði eigna hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem hann á, hverju sinni.

Hlutdeildarskírteini

	30.6.2018	31.12.2017	31.12.2016*
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	1,026	1,004	0,966
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	1.026	1.004	966

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

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2018 til dagsetningar þessarar lýsingar, aðrar en þær að búið er að stækka skuldabréfaflokk sjóðsins um kr. 2.620.000.000, frá lokun síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2018 og og hafa því skuldir sjóðsins aukist sem nemur fyrrgreindri fjárhæð. Við staðfestingu þessarar lýsingar eru því útgefin skuldabréf í flokknum BUS 56 samtals kr. 8.100.000.000,- að nafnvirði. Andvirði stækkunarinnar var notað til að fjármagna Búseta, með lánsamningi dagsettum 1. október 2018, þar sem sjóðurinn er lánveitandi og Búseti lántaki. Bókfært virði þessa lánsamnings m.v. dagsetningu lýsingarinnar er kr. 2.687.694.691,-. Sjá nánar kafla 2.7 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“.

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

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

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

6.1.7 Breyting á málsgreinum í kafla 3.3 „Starfsemi“

Fyrsta málsgrein í kafla 3.3 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Hjá Landsbréfum starfa fjögur teymi skipuð 18 sérfræðingum með að meðaltali yfir 11 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringarfyrtæki landsins með um 162 ma.kr. í virkri stýringu þann 31. desember 2017, samanborið við 184 ma.kr. í upphafi árs 2017.

Sjöunda og áttunda málsgrein í kafla 3.3 í útgefendalýsingunni verða svohljóðandi:

Þann 1. júní 2018 voru 9 verðbréfasjóðir í rekstri Landsbréfa sem lúta eftirliti FME; Landsbréf - Sparibréf verðtryggð, Landsbréf - Sparibréf óverðtryggð, Landsbréf - Markaðsbréf, Landsbréf - Sparibréf stutt, Landsbréf - Sparibréf meðallöng, Landsbréf - Sparibréf plús, Landsbréf – LEQ UCITS ETF, Landsbréf - Global Equity Fund og Landsbréf - Nordic 40.

Einnig hafa Landsbréf með höndum rekstur 11 fjárfestingarsjóða sem lúta eftirliti FME; Landsbréf – Markaðsbréf sértryggð, Landsbréf – Global Portfolio, Landsbréf – Öndvegisbréf, Landsbréf - Úrvalsbréf, Landsbréf – Eignadreifing Langtíma, Landsbréf – Eignadreifing Virði, Landsbréf – Eignadreifing Vöxtur, Landsbréf – Einkabréf B, Landsbréf – Einkabréf C, Landsbréf – Einkabréf D og Landsbréf – Veltubréf. Landsbréf reka að auki 12 fagfjárfestastjóði sem lúta eftirliti FME, Landsbréf – Fixed Income Opportunity Fund, Landsbréf – BÚS I, Horn III slhf., Landsbréf veðskuldabréfasjóður slhf., Askja fagfjárfestastjóður, Brunnur vaxtarsjóður slhf., Horn II slhf., Landsbréf – Icelandic Tourism Fund slhf., Landsbréf – LBS I, Hekla fagfjárfestastjóður, Drangar Fund og Landsbanki Mezzanine Fund II.

6.1.8 Uppfærsla á málsgrein í kafla 3.4 „Fjárhagur rekstrarfélagsins“

Önnur málsgrein í kafla 3.4 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Þann 30. júní 2018 námu hreinar rekstrartekjur Landsbréfa 939.299 þúsundir króna, þar af voru umsýslu- og árangurstengdar þóknarir Landsbréfa 868.356 þúsundir króna. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins nam 416.898 þúsundir króna. Heildareignir Landsbréfa námu 4.285.820 þúsundir króna í lok tímabilsins og eigið fé 3.580.565 þúsundir króna. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt könnuðum árshlutareikningi Landsbréfa hf., þann 30. júní 2018, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef þess, <http://landsbref.is/um-landsbref/fjarhagsupplýsingar/>

6.1.9 Uppfærsla á vefslóð í kafla 3.7.1 „Stjórnarhættir rekstrarfélagsins“

Breyting er gerð á vefslóð í fyrstu málsgrein í kafla 3.7.1 í útgefendalýsingunni og verður málsgreinin eftirfarandi:

Um stjórnarhætti rekstrarfélagsins fer skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum Landsbréfa og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Þá er kveðið á um í 7. mgr. 54. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og fylgja Landsbréf því leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 5. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins, á árinu 2015. Landsbréf útvista ýmsu sem snýr að stjórnarháttum til móðurfélagsins Landsbankans, eins og regluvörslu og innri endurskoðun. Ákveðin frávík eru frá leiðbeiningum að því er varðar boðun og auglýsingu hluthafafundar, þ.m.t. aðalfunda, sem fyrst og fremst helgast af því að hluthafar eru aðeins tveir og báðir í samstæðu Landsbankans. Með sama hætti eru framboð til stjórnar ekki kynnt sérstaklega á vefsíðu félagsins. Stjórnarháttayfirlýsing Landsbréfa er aðgengileg á slóðinni <https://landsbref.is/library/Files/Reglur/stjornarhattayfirlysing-2018-06-06.pdf>

6.1.10 Uppfærsla á kafla 3.7.2.1 „Stjórn“

Breyting er gerð á kafla 3.7.2.1 í útgefendalýsingunni og verður hann svohljóðandi:

Stjórn Landsbréfa skipa eftirtaldir aðilar:

Þórunn Jónsdóttir, formaður stjórnar

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

Guðjón Valgeir Ragnarsson, meðstjórnandi

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

Guðmunda Ósk Kristjánsdóttir, meðstjórnandi

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

hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa. Guðmunda Ósk var fyrst kjörin í stjórn Landsbréfa í apríl 2018.

Haraldur Flosi Tryggvason

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

Magnús Magnússon

Magnús er sjálfstætt starfandi viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og er með meistaragráðu í alþjóðaviðskiptum frá Norwegian School of Economics í Bergen í Noregi. Magnús starfaði sem forstöðumaður fyrirtækjasviðs Landsbanka Íslands hf. í slitameðferð (LBI hf.) á árunum 2009-2017, var sjálfstætt starfandi við eigið fyrirtæki á árunum 2002-2008, en vann hjá Búnaðarbankanum, Gildingu og Lýsingu á árunum 1990-2002. Síðastliðinn fimm ár hefur Magnús verið varamaður í stjórn SMI ehf., Eignarhaldfélaginu Bera ehf., Brýni ehf., Landsbankans fasteignafélagi ehf., og Landsbyggð ehf. Hann hefur verið stjórnarmaður í stjórn Gjábakka ehf., Vatnsvík ehf., Rekstrarfélaginu hf., HLÍ8 hf. og L1013 ehf. Þar að auki hefur hann gengt stjórnarformennsku í félögunum Flugey ehf., Flugnes ehf., og Flugvík ehf. Magnús var jafnframt framkvæmdastjóri Styttu ehf., Magnús er stjórnarformaður Magnus fjárfestingafélag ehf., og er við dagsetningu þessarar lýsingar meðstjórnandi í stjórn Lýsi hf., Dúfnaveilir ehf., og Varastöðum ehf. Magnús er flokkaður sem óháður stjórnarmaður og er sjálfstætt starfandi. Magnús var fyrst kjörinn í stjórn Landsbréfa í apríl 2018.

Einar Kristján Jónsson, varamaður

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

Erna Eiríksdóttir, varamaður

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

6.1.11 Uppfærsla á tveimur undirköflum í kafla 3.7.3 „Nefndir rekstrarfélagsins“

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

Stjórn Landsbréfa skipar í starfskjaranefnd og er hún skipuð af núverandi stjórnarmönnum. Í Starfskjaranefnd sitja Þórunn Jónsdóttir, formaður, Magnús Magnússon og Haraldur Flosi Tryggvason. Starfskjaranefnd hefur það hlutverk að undirbúa og gera tillögur að ákvörðun stjórnar Landsbréfa um almenna starfskjarastefnu félagsins og um starfskjör stjórnarmanna og framkvæmdastjóra eftir nánari ákvörðun stjórnar. Nefndin gerir tillögur til stjórnar um kaupauka- og hvatakerfi fyrir starfsmenn Landsbréfa og mótar starfskjarastefnu rekstrarfélagsins, sem finna má á vefsíðu Landsbréfa: <https://landsbref.is/library/Files/Adalfundir/Starfskjarastefna-Landsbrefa-2017pdf.pdf>

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

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

6.1.12 Uppfærsla á málsgrein í kafla 4.1 „Almennar upplýsingar um vörsluaðilann“

Fjórða málsgrein í kaflanum 4.1 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Á fyrri helmingi ársins 2018 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 29.018 milljónum kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 19.476 milljónir kr. Hagnaður samstæðunnar fyrstu sex mánuði ársins 2018 eftir skatta nam 11.613 milljónum kr. Þann 30 júní 2018 nam eigið fé samstæðunnar 232.113 milljónum kr. og heildareignir námu 1.249.853 milljónum kr. Arðsemi eigin fjár eftir skatta var 6,7% og eiginfjárhlutfallið var 24,1% í lok annars ársfjórðungs 2018. Framangreindar upplýsingar eru úr könnuðum árshlutareikningi bankans frá 30. júní 2018.

Stjórn vörsluaðila er bankaráð Landsbankans:

- Helga Björk Eiríksdóttir, formaður (fædd 22. desember 1968)
- Berglind Svavarsdóttir, meðstjórnandi (fædd 2. desember 1964)
- Einar Þór Bjarnason, meðstjórnandi (fæddur 10. desember 1962)
- Hersir Sigurgeirsson, meðstjórnandi (fæddur 16. janúar 1972)
- Jón Guðmann Pétursson, meðstjórnandi (fæddur 31. desember 1959)
- Samúel Guðmundsson, meðstjórnandi (fæddur 16. nóvember 1967)
- Sigríður Benediktsdóttir, meðstjórnandi (fædd 26. apríl 1972)
- Guðrún Ó. Blöndal, varamaður (fædd 27. mars 1960)
- Þorvaldur Jacobsen, varamaður (fæddur 21. desember 1963)

6.1.13 Uppfærsla á málsgreinum í kafla 5.1 „Almennar upplýsingar um mótaðila útgefenda í fjárfestingum“

Þriðja málsgrein í kaflanum 5.1 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Í lok árs 2017 var Búseti með alls 976 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og Akranesi. Þar af voru um 217 íbúðir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta og 93 í byggingu og til afhendingar á árinu 2018. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.3 „Mótaðili útgefenda í fjárfestingum - Fasteignir Búseta“ í útgefendalýsingu

Fjórða málsgrein í kaflanum 5.1 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Fjöldi félagsmanna Búseta í lok árs 2017 voru 5.138 en 4.305, miðað við árslok 2016. Á árinu 2017 voru 111 búseturéttir seldir í nýbyggingu, 36 nýir leigusamningar og 32 eldri búseturéttir seldir nýjum eigendum.

Áttunda málsgrein í kaflanum 5.1 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Í september 2018 framkvæmdi matsfyrirtækið Reitun ehf., kt. 600410-0590, Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík (hér eftir Reitun) láns hæfismat á Búseta. Láns hæfiseinkun Búseta er i.AAA3 með jákvæðum horfum, sem er breyting úr stöðugum horfum. Skýrsla um láns hæfismat Búseta er að finna í kafla 12 „Greining og mat á láns hæfi Búseta“: Láns hæfismat Búseta er gefið út af láns hæfismatsfyrirtæki sem hefur staðfestu á Íslandi og er því með staðfestu á Evrópska efnahagssvæðinu og er ekki skráð í samræmi við reglugerð Evrópusambandsins nr. 1060/2009 um láns hæfismatsfyrirtæki, sem innleidd var í íslensk lög um láns hæfismatsfyrirtæki nr. 50/2017.

6.1.14 Uppfærsla á kafla 5.1.4 „Kaupskylda Búseta“

Kafla 5.1.4 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Á Búseta hvílir kaupskylda á búseturétti sem seldur var fyrir 1. júlí 2013. Sú kaupskylda er þó háð takmörkunum skv. samþykktum félagsins. Óski búseturéttihafi sem hefur kaupskyldurétt í samningi sínum eftir að selja búseturétt sinn og ef ekki finnst nýr búseti í íbúðina, eftir að uppsögn fór fram er Búseta skylt, innan sex mánaða þaðan í frá að kaupa búseturéttinn á því verði sem skilgreint er nánar í samningi, ýmist lágmarksverð eða framreiknað fast verð í elstu samningum. Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Á árinu 2013 var sú breyting gerð hjá Búseta að búseturéttir sem seldir voru eftir 1. júlí 2013 eru ekki með kaupskyldu, né lágmarksverð. Búsetaréttihafa er aldrei skylt að selja ef hann samþykkir ekki það tilboð sem hann fær í búseturéttinn. Í slíkum aðstæðum getur hann annað hvort hætt við sölu, gert gagntilboð eða sótt um að fá að framlengja íbúðina tímabundið og frestað þannig sölu ef hann kys og bera þá áfram ábyrgð á mánaðarlegum gjöldum vegna hennar. Þar sem ekki hvílir kaupskylda á Búseta vegna þessara búseturéttanna er ekki færð skuldbinding vegna þeirra í ársreikningi Búseta eins og gert var með búseturétti, sem seldir voru fyrir 1. júlí 2013, heldur eru þeir tekjufærðir í rekstrarreikningi. Seldir búseturéttir skv. ársreikningi 2016 voru metnir á 397,0 m.kr., samanborið við 68,0 m.kr. árið 2015. Þrátt fyrir að ákvæði um kaupskyldu hafi verið afnumið þá eru enn í gildi samningar þar sem kaupskyldan hvílir á Búseta og skv. ársreikningi 2017 er kaupskyldan metin á 897,3 m.kr., samanborið við 928,2 m.kr., í lok ársins 2016 og 981,0 m.kr. árið 2015.

6.1.15 Breyting á kafla 5.1.5 „Lagalegt umhverfi mótaðila“

Þriðja málsgrein í kafla 5.1.5 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

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

6.1.16 Breyting á málsgrein og heiti kafla 5.1.5.1 „Takmarkaðar fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga“

Breyting er gerð á kaflaheitinu „Takmarkaðar fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga“ útgefendalýsingunni. Kafla 5.1.5.1 mun eftirleiðis heita „Fjármögnunarheimildir húsnæðissamvinnufélaga“

Kaflinn verður svohljóðandi:

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

6.1.17 Uppfærsla á kafla 5.3 „Fjárhagsupplýsingar mótaðila“

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

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2015 til 31. desember 2017. Samandregnar fjárhagsupplýsingar Búseta eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar 2015 til 31. desember 2017. Tölurnar sýna lykiltölur úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðsstreymi félagsins fyrir framangreint tímabil. Með samstæðureikningi er átt við ársreikning Búseta hsf. og dótturfélag þess, Leigufélag Búseta ehf.

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

Samstæðureikningur Búseta fyrir árið 2015 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Samstæðureikningur Búseta fyrir árið 2014 endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

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

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

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Búseta hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2017.

Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningar samstæðunnar fyrir fjárhagsárin 2017, 2016 og 2015.

	Samstæða		
	2017	2016	2015
Búsetutekjur og leigutekjur	1.389.090.855	1.110.556.420	1.050.722.647
Seldur búseturéttur		397.039.832	68.048.443
Seldur búseturéttur án kaupskyldu	819.257.951		
Aðrar tekjur	34.503.863	29.971.494	27.941.207
Rekstur íbúðarhúsnæðis	- 456.467.808	- 373.419.299	- 334.036.310
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	- 137.828.243	- 125.009.668	- 86.792.337
Afskriftir	- 16.850.675	- 15.162.616	- 9.347.886
Rekstrarhagnaður	1.631.705.943	1.023.976.163	716.535.764
Fjármunatekjur	25.408.494	27.008.050	41.186.157
Fjármagnsgjöld	- 761.696.517	- 736.830.129	- 708.332.030
Matsbreytingar íbúðarhúsnæðis	3.853.161.970	3.728.026.864	1.516.366.458
Hagnaður fyrir skatta	4.748.579.890	4.042.180.948	1.565.756.349
Tekjuskattur	- 958.762.890	- 827.255.627	- 349.252.970
Hagnaður ársins	3.789.817.000	3.214.925.321	1.216.503.379

Í lok árs 2017 námu rekstrartekjur samstæðunnar um 2,2 mö.kr. samanborið við 1,5 ma.kr. í lok ársins 2016. Helstu breytingarnar má rekja til aukinnar sölu búseturéttar án kaupskyldu og aukningu í búsetutekjum. Rekstrarhagnaður í lok árs 2017 nam 1,6 ma.kr. fyrir fjármagnsliði en hagnaður ársins nam 3,8 mö.kr., samanborið við 3,2 ma.kr. árið áður. Helstu breytingarnar má rekja til aukinar sölu búseturéttar og hækkunar á bókfærðu virði fasteignasafnsins.

Búseti stillir af búsetugjald miðað við kostnað, lán og áætlanir um viðhald.

Síðastliðinn ár hefur Búseti verið að vinna í því að stækka eignasafn sitt til þess að ná til stærri hóps fólks með breiðari og fjölbreyttari skírskotun. Á árinu 2017 fjölgaði félagsmönnum um 19,3% í Búseta og 143 búseturéttir voru seldir (þar af 32 eldri). Fjöldi félagsmanna Búseta voru 3.555, í lok ársins 2015, 4.305 í lok ársins 2016 og 5.138 í lok ársins 2017. Þessi fjölgun hefur skilað sér í aukningu tekna milli tímabila.

Efnahagsreikningur

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

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

Íbúðarhúsnæði eru fasteignir í eigu samstæðunnar til að afla búsetutekna og leigutekna. Íbúðarhúsnæði er fært á gangverði í efnahagsreikningi. Við ákvörðun á gangvirði er stuðst við fasteignamat íbúðarhúsnæðis, að teknu tilliti til vísitölu íbúðaverðs. Breytingar á gangvirði/fasteignamati eru færðar undir liðinn

matsbreytingar íbúðarhúsnæðis í rekstrarreikningi. Íbúðarhúsnæði er ekki afskrifað. Íbúðarhúsnæði í byggingu, sem ekki hefur verið tekið í notkun, er metið á kostnaðarverði þar sem fasteignamat liggur ekki fyrir. Hagnaður eða tap af sölu íbúðarhúsnæðis er munurinn á söluverði og bókfærðu verði eignarinnar og er fært, undir liðnum matsbreyting íbúðarhúsnæðis, í rekstrarreikningi.

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

Heildareignir samstæðunnar námu 38,8 mö.kr. í lok ársins 2017, samanborið við 31,8 ma.kr., í lok ársins 2016 og 24,8 ma.kr. í lok ársins 2015. Bókfært virði fastafjármuna í lok ársins 2017 nam um 38,3 mö.kr. samanborið við 31,2 ma.kr. í lok ársins 2016 og 23,9 ma.kr. í lok ársins 2015. Fastafjármunir skiptast með eftirfarandi hætti: íbúðarhúsnæði og lóðir, verk í vinnslu og aðrir rekstrarfjármunir. Helstu breytingarnar á milli ára er hækkun á bókfærðu virði íbúðarhúsnæðis og lóða félagsins. Í lok ársins 2017 var bókfært virði íbúðarhúsnæðis um 34,3 ma.kr., samanborið við 27,1 ma.kr. í lok ársins 2016.

Eigið fé samstæðunnar í lok ársins 2017 nam 13,2 mö.kr. samanborið við 9,4 ma.kr. í lok ársins 2016 og 6,2 ma.kr. í lok ársins 2015. Helstu breytingarnar má rekja til hækkunar á matsbreytingum fasteigna. Heildarskuldir í lok ársins 2017 námu 25,6 mö.kr., samanborið við 22,4 ma.kr., í lok ársins 2016 og 18,6 mö.kr. í lok ársins 2015. Skýringin á hækkun skulda má rekja til hækkunar á skammtímaskuldum. Í árslok 2017 var Búseti með um 3,33 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3,33 ma.kr. voru 3,25 ma.kr. á gjalddaga á árinu 2018 og teljast því til skammtímaskulda. Afgangurinn 74 m.kr. eru með gjalddaga síðar og eru því færðar meðal langtímaskulda í árslok 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán félagsins með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda. Tryggingafé vegna leiguíbúða er verðbætt og nam 93,9 m.kr. í lok árs 2017, samanborið við 87 m.kr. í lok árs 2016 og 85,5 m.kr. í lok ársins 2015.

Frá árinu 2012 hefur Búseti unnið í því að stækka íbúðasafnið sitt með byggingu nýrra íbúða við Smiðjuholt, Austurkór, Hólmvað, Ísleifsgötu og Laugarnesveg. Búseti hefur þar að auki úthlutaðar lóðir frá Reykjavíkurborg þar sem byggja á um 170 íbúðir. Lóðirnar eru við Keilugranda, Skógarveg og Árskóga. Sjá nánar umfjöllun kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“.

Í eftirfarandi töflu má sjá töflu yfir fjárfestingar Búseta fyrir hvert fjárhagsár síðastliðna þriggja ára.

Fjárfestingar	2017	2016	2015
Smiðjuholt	2.585.583.084	3.247.795.052	1.603.315.418
Ísleifsgata	334.055.199	260.208.995	81.747.361
Keilugrandi	534.537.864		
Skógarvegur	111.306.131		
Árskógar	13.530.983		
Laugarnesvegur		111.427.891	35.722.835
Keyptar íbúðir		18.500.000	21.000.000
Seldar íbúðir	- 34.900.000	- 89.476.000	
Samtals	3.544.113.261	3.548.455.938	1.741.785.614

Ofangreindar fjárfestingar fela í sér eignfærslu á framkvæmdakostnaði vegna bygginga fasteigna. Framkvæmdakostnaður felur í sér kostnað við byggingu, hönnun, verkeftirlit og verkeftirlitsstjórnun. Auk kaupverð lóðar, gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjöld, tengigjöld, fjármagnskostnaðar og annars kostnaðar.

Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi samstæðunnar fyrir árin 2017, 2016 og 2015.

	Samstæða		
	2017	2016	2015
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	3.789.817.000	3.214.925.321	1.216.503.379
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir	16.850.675	15.162.616	9.347.886
Söluþap (hagnaður) fastafjármuna	1.137.686	-	- 279.140
Matsbreyting verðbréfa	- 4.170.020	- 11.964.991	- 28.020.464
Verðbætur langtímalána	261.461.562	244.665.320	239.305.873
Verðbætur á búseturétt og tryggingafé	7.422.453	6.158.977	9.464.964
Tryggingasjóður	- 60.131.484		
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	- 3.853.161.970	- 3.728.026.864	- 1.516.366.458
Tekjuskattur	958.762.890	827.255.630	349.252.970
Veltufé frá (til) rekstri	1.117.988.792	568.176.009	279.209.010
Rekstrartengdar eignir (hækkun) lækkun	- 2.287.524	- 7.680.906	10.382.945
Rekstrartengdar skuldir hækkun (lækkun)	48.630.270	53.826.273	14.455.764
Handbært fé frá (til) rekstri	1.164.331.538	614.321.376	304.047.719
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt íbúðarhúsnæði/Verk í vinnslu	- 3.544.113.261	- 3.424.319.886	- 1.654.707.141
Keyptar/seldar íbúðir	385.777.250		
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir	- 20.775.657	53.990.820	- 29.834.015
Afborganir skuldabréfa	-	393.288	1.831.284
Keypt/seld verðbréf	170.000.000	50.000.000	- 141.996.543
	- 3.009.111.668	- 3.319.935.778	- 1.824.706.415
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda	- 273.232.329	- 2.714.531.865	- 228.164.037
Nýjar langtímaskuldir	2.351.121.458	5.620.000.000	23.797.387
Búseturéttur, breyting	- 36.786.852	- 58.751.991	- 48.798.795
Tryggingafé, breyting	5.264.460	1.330.985	3.628.601
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum/skammt.sk. við lánastofnanir	- 200.835.353	- 300.599.852	1.917.379.237
	1.845.531.384	2.547.447.277	1.667.842.393
Hækkun (lækkun) handbærs fjár	751.254	- 158.167.125	147.183.697
Handbært fé í upphafi árs	189.104.233	347.271.358	200.087.661
Handbært fé í lok árs	189.855.487	189.104.233	347.271.358
Aðrar upplýsingar			
Greidd fjármagnsgjöld	- 552.943.986	- 485.610.983	- 459.561.193

Handbært fé frá rekstri síðustu þrjú árin hefur tvöfaldast milli ára. Handbært fé frá rekstri var nokkuð stöðugt á árunum fyrir 2016 en á því ári varð breyting á og tvöfaldaðist handbært fé frá rekstri frá árinu 2015. Fjárfestingar eru nú að hluta byrjaðar að skila félaginu leigu- og búseturéttartekjum. Handbært fé í árslok 2017, nam 189,9 m.kr., samanborið við 189,1 m.kr. í lok ársins 2016 og 347,2 m.kr í lok ársins 2015.

6.1.18 Uppfærsla á kafla 5.3.1 “Fjármögnun Búseta”

Kafla 5.3.1 í útgefendalýsingunni hljóðar svo:

Samstæðan hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir, eins og Íbúðarlánasjóð og banka. Í lok árs 2017 nam bókfært verð veðsettra eigna 38,2 mö.kr. og eftirstöðvar áhvilandi lána námu 20,45 mö.kr, þar af er 3,3 ma.kr. framkvæmdarlán, sem telst til skammtímaskulda. Í

árslok 2016 nam bókfært verð veðsettra eigna um 30,99 mö.kr. og eftirstöðvar vaxtaberandi lána námu 18,42 mö.kr., þar af var 3,5 ma.kr. framkvæmdalán vegna bygginga íbúða við Smiðjuholt og Ísleifsgötu, sem er á gjalddaga 2018. Í árslok 2015 var Búseti með framkvæmdalán að fjárhæð 3,8 ma.kr., vegna byggingar íbúða við Austurkór, Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Af þessum 3,8 mö.kr. voru 538 m.kr. á gjalddaga á árinu 2016.

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

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

	Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Afborganir af langtímaskuldum 2017 greinast þannig:			
Næsta árs afborganir	-	300.863.440	300.863.440
Afborganir 2019	74.395.078	301.959.008	376.354.086
Afborganir 2020	-	303.097.508	303.097.508
Afborganir 2021	-	304.280.622	304.280.622
Afborgarnir 2022	-	305.510.098	305.510.098
Afborganir síðar	-	15.682.730.741	15.682.730.741
	74.395.078	17.198.441.417	17.272.836.495

Framkvæmdalán Búseta eru til að fjármagna framkvæmdir við uppbyggingu íbúða. Sjá nánar kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“. Í lok árs 2017 var Búseti einnig með 3,33 ma.kr. framkvæmdalán vegna byggingar íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3,33 m.kr. voru 3,25 ma.kr. á gjalddaga á árinu 2018 og eru því færðar meðal skammtímaskulda, en afgangurinn 74 m.kr. eru með gjalddaga síðar og því færð meðal langtímaskulda í árslok 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán Búseta með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda.

Lánssamningur, dagsettur 22. desember 2016, sem upphaflega var á milli Landsbankans og Búseta að fjárhæð 3,14 ma.kr. var gerður til þess að endurfjármagna framkvæmdalán hjá Landsbankanum vegna uppbyggingar Búseta við Þverholt, Einholt, Laugarnesveg og Ísleifsgötu í Reykjavík og við Austurkór í

Kópavogi. Þann 22. desember 2016 voru framkvæmd kröfuhafaskipti þar sem krafa Landsbankans á hendur Búseta var framseld til Landsbréfa - BÚS I gegn greiðslu. Með þessu tók Landsbréf - BÚS I við réttindum og skyldum kröfuhafa samkvæmt lánsamningi við Búseta sem skuldara.

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

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

Fjármögnun samstæðunnar	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Eigið fé	13.202.263.711	9.412.446.711	6.197.521.390	4.981.018.011
Eiginfjárlutfall*	34,0%	29,6%	25,0%	23,5%
Viðskiptaskuldir	210.068.762	213.616.885	99.319.183	44.188.609
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	3.257.628.722		538.318.486	1.916.079.768
Næsta árs afborganir langtímaskulda	300.863.440	261.452.582	228.433.730	175.539.984
Aðrar skammtímaskuldir	360.826.874	179.394.231	78.640.911	64.867.247
Langtímaskuldir og skuldbindingar	21.492.212.429	21.739.117.839	17.638.631.100	14.047.897.364
Eigið fé og skuldir	38.823.863.938	31.806.028.248	24.780.864.800	21.229.590.983

* Eiginfjárlutfall reiknast þannig: Eigið fé/ Heildar eignir samstæðunnar

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

6.1.19 Uppfærsla á kafla 5.4 „Fasteignasafn Búseta“

Kafla 5.4 í útgefendalýsingu verður svohljóðandi:

Í árslok 2017 átti Búseti 976 eignir, eða samtals um 90.379 fermetra. Þar af eru 143 leiguíbúðir og 93 eignir í byggingu við Smiðjuholt og Ísleifsgötu. Fasteignamat 2018 fyrir fullbúnar fasteignir og fasteignir í útleigu hjá Leigufélaginu Búseta nemur 31,76 mö.kr, og gildandi brunabótamat er 25,32 ma.kr.

Samkvæmt ársreikningi 2017 nam bókfært verð eigna félagsins um 38,17 mö.kr, þar af fullbúnar fasteignir um 34,3 mö.kr, og fasteignir í byggingu um 3,84 mö.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 íbúðarverðs. Fasteignir sem eru í byggingu og hafa ekki verið teknar í notkun eru færðar á kostnaðarverði.

Tafla 5.4.1- Landfræðileg skipting fullbúinna fasteigna Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 31. desember 2017	Fasteignamat 2018
Reykjavík	420	97,7	18.132	16.912
Seltjarnarnes	22	82,8	878	805
Kópavogur	62	88,3	2.319	2.127
Garðabær	35	102,5	1.345	1.234
Hafnarfjörður	114	95,4	4.017	3.684
Mosfellsbær	75	89,1	2.675	2.453

Akranes	12	95,2	283	260
Samtals	740	95,4	29.649	27.475

Af fasteignum Búseta eru 88 fasteignir, eða um 9.811 fermetrar, veðsettar útgefanda í tengslum við lánssamninginn, dagsettan 22. desember 2016. Bókfært virði veðsettra eigna vegna lánssamning við útgefanda er um 5,156 ma.kr., skv. ársuppgjöri 2017. Fasteignamat 2018 er 4,71 ma.kr., og brunabótamat 3,68 ma.kr.

Í nóvember 2017 bættust við 55 veðsettar fasteignir eða 5.725 fermetrar til tryggingar skuldum Búseta, í tengslum við lánssamning dags. 14. nóvember 2017. Bókfært virði veðsettra eigna vegna lánssamning við útgefanda er um 3,16 ma.kr., fasteignamat 2018 um 3,16 ma.kr. og brunabótamat um 2,25 ma.kr.

Landfræðileg skipting fasteigna Búseta er eftirfarandi:

Reykjavík

420 íbúðir í Reykjavík, eða samtals 41.047 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 97,7 fermetrar. Þar að auki eru 84 íbúðir í uppbyggingu við Smiðjuholtsreitinn, auk 9 íbúða í uppbyggingu við Ísleifsgötu. Um er að ræða fasteignir staðsettar í Einholti, Þverholti, Skólavörðustíg, Klapparstíg, Laugavegi, Síðumúla, Grafarholti, og Grafarvogi. Meðalstærð íbúða er um 97,7 fermetrar og fermetraverð er á bilinu 349 þ.kr. – 738 þ.kr.

Seltjarnarnes

22 íbúðir á Seltjarnarnesi, eða samtals 1.815 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 82,5 fermetrar. Allar fasteignirnar eru tveggja- fjögurra herbergja íbúðir og eru staðsettar við Eiðismýri 22-28. Fermetraverð fasteignanna er á bilinu 414-544 þ.kr.

Kópavogur

62 íbúðir í Kópavogi, eða samtals 5.476 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 88,3 fermetrar. Íbúðirnar eru við Arnarsmára 4-6, Trönuhjalla 13-17 og Austurkór 88-92. Fermetraverð fasteignanna er á bilinu 368þ.kr. - 478 þ.kr.

Garðabær

35 íbúðir í Garðabæ, eða samtals 3.587 fermetra. Meðalstærð þeirra er um 102,5 fermetrar. Íbúðirnar eru við Bæjargil 46-30, Löngumýri 59, Nónhæð 1, Skólatún 1-6, og Krókamýri 78. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 341 þ.kr.- 425þ.kr.

Hafnarfjörður

114 íbúðir í Hafnarfirði, eða samtals 10.873 fermetrar. Íbúðirnar eru staðsettar við Berjavelli 4, Birkihlíð 2A-4B, Bæjarholt 7A-9, Dvergholt 1-3, Blikás 19-21, Þrastarás 10-12, Holtabyggð 2-6, Miðholt 1-5, Engjahlíð 3a og Suðurhvam 13. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 226 þ.kr. - 467 þ.kr.

Mosfellsbær

75 íbúðir í Mosfellsbæ, eða samtals 6.682 fermetrar. Meðalstærð þeirra er um 89,1 fermetrar. Íbúðirnar eru staðsettar við Bollatanga 10-23, Miðholt 1-13, Litlakrika 1 og Þverholt 13-15. Fermetraverð þessara eigna er á bilinu 350 þ.kr. - 477 þ.kr.

Akranes

12 íbúðir á Akranesi, eða samtals 1.142 fermetrar. Meðalstærð þeirra eru um 95,2 fermetrar. Íbúðirnar eru við Lerkigrund 5 og er fermetraverð þessara eigna um 239 þ.kr.- 255 þ.kr.

Leiguíbúðir í eigu dótturfélags Búseta

143 leiguíbúðir eru í eigu dótturfélags Búseta, Leigufélaginu Búseta. Íbúðirnar eru á höfuðborgarsvæðinu og helmingurinn af þeim er í póstnúmeri 113 í Grafarholtinu. Aðrar eignir eru í Árbæ, Norðlingaholti, Hafnarfirði, Álftanesi, Garðabæ og í Mosfellsbæ. Heildarstærð er um 11.119 fermetrar. Íbúðirnar eru tveggja- fjögurra herbergja. Fermetraverð er á bilinu 364 þ.kr. - 462 þ.kr. Leigufélag Búseta ehf. leigir einnig 74 íbúðir af móðurfélagi sínu Búseta og leigir áfram á almennum leigumarkaði. Samtals eru leigugeiningarnar því um 217.

Tafla 5.4.2: Fjöldi leiguíbúða sem tilheyra Leigufélaginu Búseta

Eignir	Fjöldi eininga	Meðalstærð eininga	Bókfært verð 31. desember 2017	Fasteignamat 2018
Reykjavík	131	77,5	4.288	3.932
Garðabær	12	82,3	387	355
Samtals	143	77,9	4.675	4.287

6.1.20 Uppfærsla á kafla 5.4.1 „Framkvæmdir og nýbyggingar“

Kafla 5.4.1 í útgefendalýsingu verður svohljóðandi:

Á árinu 2012 festi Búseti kaup á stórum byggingareit við Smiðjuholt og enn á eftir að afhenda íbúðir til búseturéttareigenda í síðasta áfanga, eins og sjá má í neðangreindri töflu. Þar að auki hefur Búseti verið að byggja íbúðir við Ísleifsgötu, en áætlað er að þær síðustu komi til afhendingar í nóvember 2018. Búseti hefur einnig fengið úthlutaðar lóðir frá Reykjavíkurborg þar sem byggðar verða um 170 íbúðir. Lóðirnar eru við Keilugranda, Skógarveg og Árskóga. Búseti hefur einnig fengið vilyrði fyrir lóð í Bryggjuhverfi 3. Hluti af samkomulagi við Reykjavíkurborg er forkaupsréttur á um 10% eininga til handa Félagsbústöðum sem hluti af blöndun byggðar.

Tafla 5.4.3: Áætlun um verk í vinnslu hjá Búseta og afhendingartími eftir árum

	Staðan*	2018	2019	2020	2021	Fjöldi íbúða	Áætlað kostnaðarverð (ma.kr.)
Keilugrandi	Framkvæmdir hafnar		40	20	18	78	2,2
Skógarvegur, Fossvogi	Framkvæmdir hafnar		20			20	0,7
Árskógar, Mjódd	Í hönnun		36	36		72	2,1
Smiðjuholt	Í vinnslu	84				84	2,9
Ísleifsgata/raðhús	Í vinnslu	9				9	0,6
Bryggjuhverfi, lóð	Lóðavilyrði					35	
Samtals		93	96	56	18	298	8,5

* Verkáætlun miðast við 31.5.2018

** Ekki er komin tíma- eða kostnaðaráætlun fyrir Bryggjuhverfi

Á árunum 2016 og 2017 voru seldir 169 nýir búseturéttir, flestir í Smiðjuholti en einnig á Laugarnesvegi og Ísleifsgötu. Þar að auki voru 72 nýir búseturéttir í lokaáfanga Smiðjuholts settir í sölu í september 2017.

Íbúðir í byggingu í lok ársins 2017 voru 93 og er áætluð afhending á þeim íbúðum 2018. Á tímabilinu 2018-2021 er gert ráð fyrir að um 263 íbúðir verði teknar í notkun. Helstu eignir í uppbyggingu á tímabilinu 2018-2021 eru eftirfarandi:

- **Keilugrandi**

Við Keilugranda í Reykjavík eru framkvæmdir hafnar á 78 íbúðir í fjórum húsum. Íbúðirnar verða allt frá stúdíóíbúðum upp í fimm herbergja íbúðir. Áætluð afhending íbúða eru á tímabilinu 2019-2021.

- **Skógarvegur**

Við Skógarveg í Reykjavík eru framkvæmdir hafnar á 20 íbúða fjölbýlishúsi með tveggja til þriggja herbergja íbúðum.

- **Smiðjuholt**

Á Smiðjuholtsreitnum við Einholt og Þverholt byggir Búseti alls 204 íbúðir, þar af er búið að afhenda 120 íbúðir. Íbúðirnar eru allt frá stúdíóíbúðum upp í tveggja hæða sex herbergja íbúðir. Síðasti áfangi verður afhentur 2018. Heildarfermetrar er um 18.627 fermetrar og meðalstærð eigna er um 91,3 fermetrar.

- **Ísleifsgata**

Búseti býður upp á samtals 9 raðhúsaíbúðir sem allar eru fimm herbergja ýmist með eða án bílskúrs. Stefnt er að því að uppbyggingu við Ísleifsgötu verði að fullu lokið haustið 2018.

- **Árskógar**

Við Árskóga við Mjódd mun Búseti reisa 72 íbúðir í tveimur byggingum. Þrjár íbúðategundir verða í boði; stúdíóíbúðir, tveggja herbergja og þriggja herbergja. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á árinu 2018 og að flutt verði inn í kringum áramót 2019/2020.

6.1.21 Uppfærsla á kafla 5.4.2 „Viðhald“

Kafla 5.4.2 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

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. Á árinu 2017 áttu sér stað um 1.184 viðhaldsútköll, samanborið við 894 árið 2016, sem er um 32% aukning milli ára. Búseti hefur gert átak í viðhaldi og endurbótum á fasteignum þess. Við íbúðaskipti hefur Búseti nýtt tækifærið og endurnýjað innviði íbúða. Á árinu 2017 voru 10 íbúðir endurnýjaðar að fullu og 19 íbúðir endurnýjaðar að hluta.

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

Samkvæmt grein 13 í samþykktum 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 kveðið er á um í lögum um húsnæðissamvinnufélög 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 búseturéttshafa í viðhaldssjóð. Stærri viðhaldsframkvæmdir innan íbúðar s.s. endurnýjun á innréttingum felur yfirleitt í sér endurskoðun á búsetugjaldi. Ekki öll viðhalds verkefni eru innifalin í búsetugjaldinu, en heimilt er að fjármagna sérstaklega, með viðbótarláni, stórar viðhaldsframkvæmdir sem hækka þá mánaðarlega greiðslu íbúa. Þetta er þó einungis gert við sölu búseturéttar í eldri íbúð og/eða þegar búseturéttshafi óskar eftir endurnýjun umfram það sem viðhaldssjóður stendur straum af.

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

Samkvæmt grein 12 í samþykktum er Búseta heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á búsetuíbúð og er búseturéttarhafi í slíkum tilvikum skylt að veita aðgang að íbúðinni. Búsetaréttarhafi 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.

Á næstu misserum mun félagið endurskoða greiðslur í viðhaldssjóð. Endurskoðunin mun taka fyrst og fremst mið af tveimur þáttum sem eru aldur eignanna og stærð. Íbúðir verða jafnframt flokkaðar í þrjá flokka eftir stærð. Sérþýli mun borga hlutfallslega hærra gjald af brunabótamati en stór fjölþýli.

6.1.22 Uppfærsla á kafla 5.5.1. „Stjórn og stjórnendur“

Breyting er gerð á tveimur málsgreinum í kafla 5.5.1.1 „Stjórn“ í útgefendalýsingunni.

Fyrsta málsgrein verður svohljóðandi:

Jón Ögmundsson, formaður.

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

Fjórða málsgrein verður svohljóðandi:

Jón Hreinsson, meðstjórnandi

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

Breyting er gerð á fyrstu málsgrein í kafla 5.5.1.3 „Viðskipti tengdra aðila, hagsmunaárekstrar stjórnar og framkvæmdastjórnar“, í útgefendalýsingunni og verður hún svohljóðandi:

Stjórnarmenn, stjórnendur og starfsmenn Búseta teljast vera tengdir aðilar Búseta. Heildarlaun til stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta á árinu 2017 námu um 34,3,5 m.kr. Búseti innheimti búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum fyrir um 11,3 m.kr. á árinu 2016, sem nemur 0,99% af veltu félagsins árið 2016. Á árinu 2017 innheimti Búseti um 11,5 m.kr. í búsetugjald af stjórnarmönnum, stjórnendum og starfsmönnum, sem nemur um 0,51% af veltu Búseta. Búsetugjöldin og leigan voru verðlögð eins og um viðskipti ótengdra aðila væri að ræða.

6.1.23 Uppfærsla á kafla 5.5.2 „Endurskoðun Búseta“

Kafla 5.5.2 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Endurskoðendur Búseta er Deloitte ehf. kt. 5210098-2449, Smáratorgi 3, 102 Kópavogi og fyrir þeirra hönd Hólmgrímur Bjarnason, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda). Hólmgrímur undirritaði ársreikninga Búseta fyrir árin 2014-2017.

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

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

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

Yfirlýsinga í kafla 5.5.3 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

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

6.1.25 Uppfærsla á kafla 6 „Tilkynning til fjárfesta“

Kafla 6 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Útgefendalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 5. október. 2018, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56 sem gefin er út af útgefanda, og er skráður á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Landsbréfum - BÚS I, fagfjárfestasjóði sem rekinn er af Landsbréfum. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; útgefendalýsingu dagsettri 22. desember 2017 sem uppfærð er í lýsingu þessari, viðeigandi verðbréfalýsingu sem er útgefin í hvert sinn sem frekari útgáfa á skuldabréfaflokknum BUS 56 á sér stað.

Þann 5. desember 2016 gaf útgefandi út skuldabréfaflokkinn BUS 56, að fjárhæð ISK 3.200.000.000.-. Í nóvember 2017 stækkaði útgefandinn skuldabréfaflokkinn um kr. 2.340.000.000 og var nýtt útgefið kr. 2.280.000.000,- að nafnverði. Með stækkuninni var heildarstærð skuldabréfaflokksins kr. 5.480.000.000,-. Þann 7. september 2018 var ákveðið að stækka skuldabréfaflokkinn enn frekar um kr. 2.620.000.000,-. Heildarstærð skuldabréfaflokksins við staðfestingu þessarar lýsingar er því kr. 8.100.000.000,- eða 405 einingar. Andvirði skuldabréfanna var nýtt til að fjármagna starfsemi útgefanda.

Stjórn útgefanda mun óska eftir því að stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 3.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. janúar 2018. Fyrsti

viðskiptadagur með stækkun skuldabréfaflokkinn hjá Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara.

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

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

Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefendalýsingu dagsettri 22. desember 2017 sem uppfærð er í verðbréfalýsingu þessari og í kafla 1 í verðbréfalýsingu Landsbréfa - BÚS I dagsettri 5. október 2018. 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.

Útgefendalýsingu eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 5. október 2018 skal hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningaraðgerða eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landi. Útgefendalýsingu þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada, eða Japan. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki eða umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

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

Ný skjöl bætast við sem hluti af útgefendalýsinguunni og má finna í köflum 10, 11 og 12.

- Kannaður árs hlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2018
- Verðbréfalýsing dagsett 5. október 2018
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Búseta 2017
- Samþykktir Búseta, dagsettar 19. maí 2018
- Skýrsla um greiningu og mat á lánshæfi Búseta hsf, unnin af Reitun ehf.

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

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

- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa hf. 2017
<https://www.landsbref.is/library/Files/Arsreikningaroguppgjor/Landsbref-arsreikningur-2017.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Landsbréfa BÚS –I 2017
<https://www.landsbref.is/library/Files/BUS-I/Landsbref-BUS-I-arsreikningur-2017.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa hf. 2017
<https://landsbref.is/library/Files/Arsreikningaroguppgjor/2018-06-30-Landsbref-Arshlutareikningur.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur Landsbréfa BÚS –I 2018
<https://landsbref.is/library/Files/BUS-I/2018-06-30-Arshlutareikningur-BUS-I.pdf>

6.1.28 Uppfærsla á kafla 6.4 „Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar“

Kafla 6.4 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, var með fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélagsins, umsjón með töku skuldabréfanna BUS 56 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Jafnframt er Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. umsjónaraðili með töku stækkunarinnar til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 22. desember 2017 og við gerð lýsingar dagsettri 5. október 2018 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda og rekstrarfélaginu, þar á meðal ársuppgjöri 2017 og árshlutauppgjöri 2018. Markaðsviðskipti Landsbankans kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík hafði umsjón með útboðinu vegna stækkunarinnar dagsettri 7. september 2018.

6.1.29 Uppfærsla á kafla 6.5 „Hugsanlegir hagsmunaárekstrar“

Nýr liður bætist við kafla 6.5 í útgefendalýsingunni á eftir lið þrjú og verður svohljóðandi:

- Í tengslum við þriðju stækkun á skuldabréfaflokknum BUS 56 hefur Landsbréf fengið Markaðsviðskipti Landsbankans til hafa umsjón með útboðinu. Markaðsviðskipti Landsbankans hf. þiggur þóknun frá Landsbréfum hf. vegna þessa.

Liður fimm í kafla 6.5 í útgefendalýsingunni verður svohljóðandi:

- Landsbankinn hf. er viðskiptabanki útgefanda og eru tveir af fimm stjórnarmönnum Landsbréfa starfsmenn Landsbankans og einn varamaður.

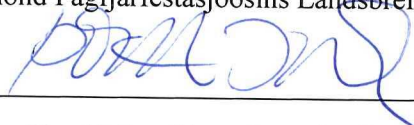
6.1.30 Uppfærsla á kafla 6.7 „Yfirlýsingar“

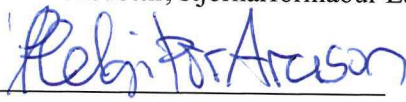
Yfirlýsing í kafla 6.7.1 „Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra rekstraraðila“ í útgefandalýsingu er uppfærð og verður svohljóðandi:

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

Reykjavík, 5. október 2018

Fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins Landsbréfa - BÚS I


Þórunn Jónsdóttir, stjórnarformaður Landsbréfa hf.


Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa hf.

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

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

Árshlutareikningar útgefanda og Landsbréfa hf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2018 voru kannaðir í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Við könnun endurskoðanda kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningarnir gefi glöggva mynd af afkomu félagsins og sjóða þess á tímabilinu 1. janúar – 30. júní 2018, og efnahag 30. júní 2018, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga verðbréfa- og fjárfestingarsjóða.

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

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

Reykjavík 5. október 2018

Fyrir hönd húsnæðissamvinnufélagsins Búseta


Jón Ögmundsson, formaður.

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

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi, 201 Kópavogi hefur endurskoðað samstæðuársreikninga Búseta fyrir árin 2017, 2016 og 2015. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Deloitte staðfestir að upplýsingar í kafla 5 „Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum“ í lýsingu þessari sem varðar framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga Búseta fyrir árin 2017, 2016 og 2015.

6.1.31 Breyting á lið í kafla 6.9 „Skilgreiningar“

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

lýsingin“ til lýsingar Landsbréfa-BÚS I dagsettrar 5. október 2018, sem samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 22. desember 2017 og verðbréfalýsingu dagsettri 5. október 2018,

verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar dagsettrar 5. október 2018,

6.1.32 Uppfærsla á kafla 10 „Árs og árshlutareikningar Búseta“

Ársreikningur Búseta fyrir árið 2017 bætist við kafla 10 í útgefendalýsingunni.

Búseti hsf.

Ársreikningur

2017

Búseti hsf.

Ársreikningur

2017

Efnisyfirlit

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

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og félagsmanna í Búseta hsf.

Álit

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

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2017, efnahag þess 31. desember 2017 og breytingu á handbæru fé á árinu 2017, í samræmi við lög um ársreikninga.

Grundvöllur fyrir álit

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

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

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

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

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

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

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

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

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.

- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.

- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

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

Reykjavík, 13. apríl 2018

Deloitte ehf.


Hólmgrímur Bjarnason

endurskoðandi

Skýrsla stjórnar

Ársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2017 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga.

Hagnaður Búseta hsf. á árinu 2017 nam kr. 3.789.817.000. Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir félagsins í lok árs 2017 kr. 35.954.021.349, bókfært eigið fé er kr. 13.202.263.711 og eiginfjárlutfall félagsins er 37%.

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

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

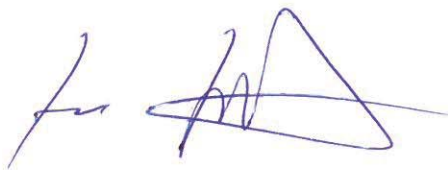
Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Búseta hsf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórn og framkvæmdastjóri Búseta hsf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2017 með undirritun sinni.

Reykjavík, 13. apríl 2018

Í stjórn


Páll Guðmundsson
Helga Egla Björnsd.
Guðrún Masesel.


Framkvæmdastjóri

Rekstrarreikningur ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Búsetutekjur		1.000.391.591	744.851.668
Leigu og þjónustutekjur frá dótturfélagi		183.674.019	156.278.451
Seldur búseturéttur án kaupskyldu		819.257.951	397.039.832
Aðrar tekjur		32.312.980	27.689.683
Rekstur íbúðarhúsnæðis		(399.424.244)	(322.277.433)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(135.645.568)	(121.579.821)
Afskriftir fastafjármuna	6	(16.850.675)	(15.162.616)
Rekstrarhagnaður		1.483.716.054	866.839.764
Fjármunatekjur	4	14.213.079	11.228.188
Fjármagnsgjöld	4	(619.376.162)	(567.763.559)
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis	6	3.373.129.789	3.089.698.671
Áhrif dótturfélags	7	388.474.152	501.720.382
Hagnaður fyrir skatta		4.640.156.912	3.901.723.446
Tekjuskattur	5	(850.339.912)	(686.798.125)
Hagnaður ársins		3.789.817.000	3.214.925.321

Efnahagsreikningur 31. desember 2017

Eignir	Skýr.	31.12.2017	31.12.2016
Fastafjármunir			
Íbúðarhúsnæði og lóðir	6	29.648.629.238	22.861.685.085
Verk í vinnslu	6	3.842.605.124	3.934.494.227
Rekstrarfjármunir	6	168.403.648	165.616.352
Eignarhlutir í dótturfélagi	7	1.963.643.933	1.575.169.781
		<u>35.623.281.943</u>	<u>28.536.965.445</u>
Veltufjármunir			
Rekstrarvörubirgðir		2.758.400	2.781.158
Viðskiptakröfur	8	24.319.745	34.510.397
Verðbréf		95.309.469	92.962.758
Aðrar skammtímakröfur	8	89.545.490	77.020.718
Handbært fé	8	118.806.302	141.381.268
		<u>330.739.406</u>	<u>348.656.299</u>
Eignir		<u>35.954.021.349</u>	<u>28.885.621.744</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
	9		
Stofngjald		8.120.900	8.120.900
Varasjóður		1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur		12.784.558.239	10.086.054.408
Óráðstafað eigið fé, (ójafnað tap)		407.695.794	(683.617.375)
Eigið fé		<u>13.202.263.711</u>	<u>9.412.446.711</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Skuldir við lánastofnanir	10	14.431.872.981	12.169.781.298
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	10	74.395.078	3.532.859.153
Búseturéttur	11	897.262.726	928.195.705
Tekjuskattsskuldbinding	12	2.999.458.345	2.149.118.433
		<u>18.402.989.130</u>	<u>18.779.954.589</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir		207.822.769	211.950.196
Skuldir við lánastofnanir, framkvæmdalán	14	3.257.628.722	0
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	272.905.768	234.549.167
Aðrar skammtímaskuldir	13	610.411.249	246.721.081
		<u>4.348.768.508</u>	<u>693.220.444</u>
Skuldir		<u>22.751.757.638</u>	<u>19.473.175.033</u>
Eigið fé og skuldir		<u>35.954.021.349</u>	<u>28.885.621.744</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2017

	Skýr.	2017	2016
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður samkvæmt rekstrareikningi		3.789.817.000	3.214.925.321
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		16.850.675	15.162.616
Sölutap fastafjármuna		1.137.686	0
Matsbreyting verðbréfa		(2.346.711)	1.132.808
Verðbætur langtímalána		218.997.200	190.290.249
Verðbætur á búseturétt		5.853.873	5.914.206
Tryggingasjóður		(60.131.484)	0
Matsbreyting íbúðarhúsnæðis		(3.373.129.789)	(3.089.698.671)
Tekjuskattur		850.339.912	686.798.125
Áhrif dótturfélags		(388.474.152)	(501.720.382)
Veltufé frá rekstri		1.058.914.210	522.804.272
Aðrar rekstrartengdar eignir, (hækkun)		(59.398)	(8.899.826)
Rekstrartengdar skuldir, hækkun		50.027.069	56.155.512
Handbært fé frá rekstri		1.108.881.881	570.059.958
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt íbúðarhúsnæði / Verk í vinnslu		(3.544.113.261)	(3.424.319.886)
Selt íbúðarhúsnæði		385.777.250	55.141.000
Keyptir/seldir varanlegir rekstrarfjármunir		(20.775.657)	(1.150.180)
Afborganir skuldabréfa		0	393.288
		(3.179.111.668)	(3.369.935.778)
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(246.125.854)	(198.241.964)
Nýjar langtímaskuldir		2.351.121.458	3.140.000.000
Búseturéttur, breyting		(36.786.852)	(58.751.991)
Hækkun/(lækkun) á skuldum við tengd félög		180.281.422	110.675.032
Hækkun/(lækkun) á framkvæmdalánum		(200.835.353)	(300.599.852)
		2.047.654.821	2.693.081.225
Lækkun handbærs fjár		(22.574.966)	(106.794.595)
Handbært fé í upphafi árs		141.381.268	248.175.863
Handbært fé í lok árs		118.806.302	141.381.268
Aðrar upplýsingar			
Greiddur fjármagnskostnaður		(454.656.573)	(369.090.209)

Skýringar

1. Starfsemi

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

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Búseta hsf. fyrir árið 2017 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að undanskildu því að íbúðarhúsnæði og verðbréf eru metin á gangverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður og er gerður í íslenskum krónum.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Eignarhlutar í dótturfélögum

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

Skráning tekna

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

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

Fjármagnskostnaður

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

Skattamál

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

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

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

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Varanlegir rekstrarfjármunir

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

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

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

Við ákvörðun á gangvirði íbúðarhúsnæðis er stuðst við mat sem gefið er út af Fasteignamati ríkisins að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er fasteignamat gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimilaða og mögulega nýtingu fasteignar á hverjum tíma. Frá því í febrúar 2017 og til ársloka 2017 hefur vísitala íbúðarverðs á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 9,0%. Vísitalan er vísbending um þróun á verði íbúða og hver væntanleg meðaltalsbreyting fasteignamats kemur til með að vera í nýju fasteignamati. Við matið á íbúðarhúsnæði Búseta þann 31. desember 2017 er stuðst við mat Fasteignamats ríkisins sem er í gildi í árslok 2017 og er það fasteignamat hækkað um hækkun vísitölu íbúðarverðs frá febrúar 2017 til desember 2017 eða 9,0%.

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

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

Áhættufjármunir og langtímakröfur

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

Birgðir

Rekstrarvörubirgðir eru metnar á kostnaðarverði eða raunvirði, hvort sem lægra reynist.

Viðskiptakröfur

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

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skýringar

3. Laun og annar starfsmannakostnaður

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

Laun og launatengd gjöld skiptast þannig í rekstrareikningi:

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

Stöðugildi að meðaltali hjá félaginu 14 12

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

4. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2017	2016
Hækkun verðbréfaeigna	3.156.654	(74.210)
Aðrar vaxtatekjur	<u>11.056.425</u>	<u>11.302.398</u>
	14.213.079	11.228.188

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur vegna íbúða	(669.608.420)	(559.380.458)
Verðbætur á búseturétt	(5.853.873)	(5.914.206)
Varúðarniðurfærsla langtímakrafna	60.131.484	0
Önnur vaxtagjöld	<u>(4.045.353)</u>	<u>(2.468.895)</u>
	<u>(619.376.162)</u>	<u>(567.763.559)</u>
	<u>(605.163.083)</u>	<u>(556.535.371)</u>

5. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 850,4 milljónum króna. Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts vegna ársins 2017 þar sem tekjuskattstofn félagsins er neikvæður.

Skýringar

6. Varanlegir rekstrarfjármunir

	Verk í vinnslu	Íbúðar- húsnæði	Samtals íbúðir og verk í vinnslu	Rekstrar- fjármunir
Kostnaðarverð				
Staða í ársbyrjun	3.934.494.226	10.254.117.077	14.188.611.303	211.587.294
Tilbúnar íbúðir færðar úr verk í vinnslu	(3.448.714.364)	3.448.714.364	0	0
Eignfært á árinu	3.544.113.261	0	3.544.113.261	22.670.657
Selt og aflagt á árinu	(187.288.000)	(34.900.000)	(222.188.000)	(3.370.352)
Staða í árslok	3.842.605.123	13.667.931.441	17.510.536.564	230.887.599
Matsbreyting				
Staða í ársbyrjun	0	12.607.568.009	12.607.568.009	0
Matsbreyting ársins	0	3.373.129.789	3.373.129.789	0
Staða í árslok	0	15.980.697.798	15.980.697.798	0
Afskriftir				
Staða í ársbyrjun	0	0	0	45.970.942
Afskrift ársins	0	0	0	16.850.675
Seld og aflagt á árinu	0	0	0	(337.666)
Staða í árslok	0	0	0	62.483.951
Bókfært verð				
Bókfært verð í ársbyrjun	3.934.494.226	22.861.685.086	26.796.179.312	165.616.352
Bókfært verð í árslok	3.842.605.123	29.648.629.239	33.491.234.362	168.403.648
Afskriftarhlutföll				3-20%

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

Vátryggingamat fasteigna félagsins í árslok 2017 greinist þannig:

	Vátrygginga- mat
Íbúðarhúsnæði	21.832.424.000
Síðumúli 10	130.900.000

Félagið hefur veðsett fasteignir og lóðir til tryggingar á skuldum við lánastofnanir. Í árslok nemur bókfært verð veðsettra eigna 33.491 milljónum króna og eftirstöðvar áhvilandi lána nema 18.037 milljónum króna.

7. Eignarhluti í dótturfélagi

	Eignar- hlutur	Hlutur í afkomu ársins 2017	Bókfært verð
Eignarhlutar í dótturfélögum:			
Leigufélag Búseta ehf.	100%	388.474.152	1.963.643.933

Skýringar

8. Aðrar peningalegar eignir

Viðskiptakröfur

	31.12.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptakröfur	25.719.745	35.910.397
Niðurfærsla vegna krafna sem kunna að tapast	(1.400.000)	(1.400.000)
	<u>24.319.745</u>	<u>34.510.397</u>

Aðrar skammtímakröfur

	31.12.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	25.855.916	39.295.884
Fjármagnstekjuskattur	3.317.257	3.005.439
Tryggingasjóður	60.131.484	0
Kröfur vegna sölu íbúða	0	34.335.000
Aðrar kröfur	240.833	384.395
	<u>89.545.490</u>	<u>77.020.718</u>

Handbært fé

Handbært fé félagsins samanstendur af sjóði og óbundnum bankainnstæðum.

	31.12.2017	31.12.2016
Óbundnar bankainnstæður í íslenskum krónum	118.806.302	141.377.268
Sjóðir	0	4.000
	<u>118.806.302</u>	<u>141.381.268</u>

9. Eigið fé

	Stofnfé	Varasjóður	Matsbreyting fasteigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals eigið fé
Eigið fé 1.1.2016	8.120.900	1.888.778	7.614.295.471	(1.426.783.759)	6.197.521.390
Millifært vegna tekjuskatts			(617.939.734)	617.939.734	0
Hagnaður ársins			3.089.698.671	125.226.650	3.214.925.321
Eigið fé 1.1.2017	8.120.900	1.888.778	10.086.054.408	(683.617.375)	9.412.446.711
Millifært vegna tekjuskatts			(674.625.958)	674.625.958	0
Hagnaður ársins			3.373.129.789	416.687.211	3.789.817.000
Eigið fé 31.12.2017	<u>8.120.900</u>	<u>1.888.778</u>	<u>12.784.558.239</u>	<u>407.695.794</u>	<u>13.202.263.711</u>

Skýringar

10. Langtímaskuldir

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán		Skuldir við lánastofnanir	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Jafngreiðslulán með 1,00% vöxtum	0	0	3.057.450.474	3.130.341.810
Jafngreiðslulán með 2,40% vöxtum	0	0	7.416.345	7.666.445
Jafngreiðslulán með 3,50% vöxtum	0	0	72.560.040	72.164.043
Jafngreiðslulán með 3,65% vöxtum	0	0	5.510.415.689	3.139.593.142
Jafngreiðslulán með 4,20% vöxtum	0	0	25.004.288	24.739.668
Jafngreiðslulán með 4,50% vöxtum	0	0	2.143.411.583	2.138.409.038
Jafngreiðslulán með 4,70% vöxtum	0	0	371.583.455	368.450.657
Jafngreiðslulán með 4,90% vöxtum	0	0	4.665.533	4.912.406
Jafngreiðslulán með 4,95% vöxtum	0	0	3.453.303.730	3.430.216.588
Jafngreiðslulán með 5,00% vöxtum	0	0	67.966.960	73.115.010
Jafngreiðslulán með 7,30% óvtr. vöxtum	0	0	45.111.121	46.121.658
Eignfærður lántökukostnaður	0	0	(54.110.469)	(31.400.000)
Framkvæmdalán með 6,20% óvtr. vöxtum	74.395.078	0	0	0
Framkvæmdalán með 6,95% óvtr. vöxtum	0	2.311.670.533	0	0
Framkvæmdalán með 7,18% óvtr. vöxtum	0	350.236.572	0	0
Framkvæmdalán með 7,42% óvtr. vöxtum	0	870.952.048	0	0
	74.395.078	3.532.859.153	14.704.778.749	12.404.330.465
Næsta árs afborganir langtímaskulda	0	0	(272.905.768)	(234.549.167)
Langtímaskuldir í árslok	74.395.078	3.532.859.153	14.431.872.981	12.169.781.298

Afborganir af langtímaskuldum greinast þannig:

	Skuldir við lánastofnanir framkvæmdalán	Skuldir við lánastofnanir	Alls skuldir við lánastofnanir
Næsta árs afborganir	0	272.905.768	272.905.768
Afborganir 2019	74.395.078	272.905.768	347.300.846
Afborganir 2020	0	272.905.768	272.905.768
Afborganir 2021	0	272.905.768	272.905.768
Afborganir 2022	0	272.905.768	272.905.768
Afborganir síðar	0	13.340.249.909	13.340.249.909
	74.395.078	14.704.778.749	14.779.173.827

11. Búseturéttur

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

Skýringar

12. Tekjuskattsinneign/(-skuldbinding)

	Inneign/ (skuldbinding)
Staða 1.1.2016	(1.462.320.308)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2016	(686.798.125)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2017	0
Staða 1.1.2017	(2.149.118.433)
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins 2017	(850.339.912)
Tekjuskattur til greiðslu á árinu 2018	0
Staða 31.12.2017	(2.999.458.345)

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

	31.12.2017	31.12.2016
Varanlegir rekstrarfjármunir	(3.443.388.995)	(2.747.537.078)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	443.930.650	598.418.645
	(2.999.458.345)	(2.149.118.433)

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

Frá hagnaði ársins 2018	462.729.770
Frá hagnaði ársins 2019	633.123.897
Frá hagnaði ársins 2020	131.178.049
Frá hagnaði ársins 2021	375.828.080
Frá hagnaði ársins 2022	300.262.924
Frá hagnaði ársins 2023	279.818.824
Frá hagnaði ársins 2025	36.711.704
	2.219.653.248

13. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	31.12.2017	31.12.2016
Innlendar viðskiptaskuldir	207.822.769	211.950.196
	207.822.769	211.950.196

Aðrar skammtímaskuldir

	31.12.2017	31.12.2016
Virðisaukaskattur	13.313	31.937
Fyrirframinnheimtar tekjur	155.961.392	82.777.777
Fyrirframinnheimt vegna sölu íbúða til Félagsbústaða	129.254.250	0
Skuldir við tengd félög	260.933.553	80.652.131
Ógreidd laun og launatengd gjöld	16.274.196	17.216.119
Ógreiddir áfallnir vextir	41.604.038	34.153.106
Ógreitt lántökugjald	0	31.400.000
Aðrar skuldir	6.370.507	490.011
	610.411.249	246.721.081

Næsta árs afborganir langtímaskulda

	31.12.2017	31.12.2016
Skuldir við lánastofnanir	272.905.768	234.549.167
	272.905.768	234.549.167

14. Skuldir við lánastofnanir

Í árslok 2017 var félagið með um 3.332 milljóna króna framkvæmdalán vegna byggingu íbúða við Smiðjuholt, Ísleifsgötu, Skógarveg og Keilugranda. Af þessum 3.332 milljónum voru 3.258 milljónir á gjalddaga á árinu 2018 og eru því færðar meðal skammtímaskulda en afgangurinn 74 milljónir eru með gjalddaga síðar og því færðar á meðal langtímaskulda í árslok 2017. Í árslok 2016 voru öll framkvæmdalán félagsins með gjalddaga á árinu 2018 og voru þá færð á meðal langtímaskulda.

15. Tengdir aðilar

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

16. Ábyrgðir og önnur mál

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

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

Sundurliðanir

	2017	2016
Búsetutekjur		
Búsetutekjur	864.008.524	637.930.248
Viðhaldstekjur	136.383.067	106.921.420
	<u>1.000.391.591</u>	<u>744.851.668</u>
Aðrar tekjur		
Félagsgjöld	24.462.730	21.088.694
Seldar vörur og þjónusta	4.754.497	2.393.529
Tryggingabætur	0	898.887
Húsaleigutekjur	0	239.844
Aðrar tekjur	3.095.753	3.068.729
	<u>32.312.980</u>	<u>27.689.683</u>
Rekstur íbúðarhúsnæðis		
Rafmagn, hiti og ræsting	2.838.767	2.743.952
Viðhald húsnæðis	162.134.233	137.919.335
Vátryggingar húsnæðis	20.480.802	19.365.596
Fasteignagjöld	130.104.827	98.103.210
Rekstur sameigna	11.379.537	5.956.101
Aðkeyptur akstur og rekstur bifreiða	4.045.285	1.595.765
Laun og launatengd gjöld	61.628.958	53.590.613
Vöru- og þjónustukaup	4.843.285	2.575.554
Tap af sölu eigna	1.137.687	0
Annar kostnaður	830.863	427.307
	<u>399.424.244</u>	<u>322.277.433</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		
Laun og launatengd gjöld	77.527.441	65.134.138
Rekstur húsnæðis	4.517.550	4.566.239
Auglýsinga- og markaðskostnaður	6.742.197	10.377.641
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	19.792.474	14.234.889
Pappír, prentun, ritföng og sími	5.892.137	5.194.801
Skrifstofutæki og áhöld og rekstur tölvukerfis	16.805.562	15.892.617
Tryggingar	1.319.714	1.250.000
Afskrifaðar og niðurfærðar kröfur	0	600.000
Annar kostnaður	3.048.493	4.329.496
	<u>135.645.568</u>	<u>121.579.821</u>

6.1.33 Uppfærsla á kafla 11 „Samþykktir“

Nýjar samþykktir Búseta dagsettar 9. maí 2018 koma í kafla 11 í útgefendalýsingunni stað eldri samþykktar dagsettar 9. júní 2017.

Samþykktir

Búseta húsnæðissamvinnufélags, Reykjavík

I. Kafli

Almenn ákvæði

1. gr.

Heiti félagsins, heimili og varnarþing

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

2. gr.

Orðskýringar

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

Búsetuíbúð er íbúð í eigu Búseta.

Búseturéttur er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í Búseta af búsetuíbúð.

Búseturéttarhafi er félagsmaður í Búseta sem keypt hefur búseturétt.

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

Búsetusamningur er samningur milli búseturéttarhafa og Búseta um búseturétt.

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

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

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

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

3. gr.

Tilgangur og starfssvæði Búseta

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

Starfssvæði Búseta er höfuðborgarsvæðið og nágrennasveitarfélög.

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

4. gr.

Markmið og starfsemi Búseta

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

Búseta er einnig heimilt:

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

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

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

Að skapa búseturéttthöfum tækifæri til hlutfallslegrar eignaaukningar á búseturétti.

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

5. gr.

Fjárhagsgrundvöllur félagsins

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

Búseta skal aflað fjár sem hér segir:

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

6. gr.

Kvaðir og lánveitingar

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

Skal búsetusamningi vera þinglýst sem kvöð á viðkomandi búsetuíbúð.

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

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

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

II. Kaffli

Félagsaðild og brottfall aðildar

7. gr.

Félagsaðild

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

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

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

8. gr.

Úrsögn eða brottvikning úr félaginu

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

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

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

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

III. KAFLI

Réttindi og skyldur félagsmanna

9. gr.

Kaup búseturéttar

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

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

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

10. gr.

Kaup- og endursöluverð búseturéttar

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

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

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

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

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

Stjórn Búseta getur ákveðið við erfiðar markaðs- og rekstraraðstæður að fresta kaupskyldu félagsins á búseturétti um óákveðinn tíma til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og öryggi félagsmanna. Ákvæði þetta skal útfært nánar í starfsreglum stjórnar.

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

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

11. gr.

Úttekt á búsetuíbúð

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

Úttektaryfirlýsing skal gerð **í viðurvist samningsaðila, og samþykkt af tvíriti og skulu aðilar búsetusamnings undirrita hana og halda einu eintaki hvor.** Úttektaryfirlýsinguna skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu búseturéttarhafa við skil húsnæðisins.

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

12. gr.

Breytingar á búsetuíbúð og aðgangur Búseta að íbúð

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

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

13. gr.

Viðhald á húsnæði Búseta

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

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

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

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

14. gr.

Viðhaldsráð

Viðhaldsráð Búseta skipar stjórn félagsins, framkvæmdastjóri þess og sá starfsmaður félagsins sem hefur yfirlit með viðhaldi eignanna og úttekt þeirra. Markmið viðhaldsráðs er að gæta þess að viðhaldi og/eða endurbótum á eignum félagsins sé sinnt og taka ákvörðun um viðhald og/eða endurbætur á húsnæði í eigu félagsins. Formenn búsetufélaganna skulu vera tengiliðir búsetufélaganna við viðhaldsráð Búseta. Ef

ekki er starfrækt búsetufélag í viðkomandi húsi skulu búseturéttarhafar tilnefna einn í húsinu sem tengilið þess við viðhaldsráðið.

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

15. gr.

Búsetufélög

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

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

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

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

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

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

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

16. gr.

Framsal eða framleiga búseturéttar

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

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

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

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

Ef erfingi hyggst nýta sér búseturéttinn þá skal endurákvarða mánaðarlegt búsetugjald og fær erfingi nýtt félagsnúmer eins og nýr félagsmaður nema viðkomandi sé þegar félagsmaður. Erfingi skal tilkynna Búseta skriflega ef hann hyggst nýta sér erfðarétt sinn til búsetu innan 21 dags frá því að skiptum dánarbús er lokið en eigi síðar en 12 mánuðum frá andláti búseturéttshafa, að öðrum kosti skal erfingi selja búseturéttinn.

Búseturéttarhafa er óheimilt að veðsetja búseturétt sinn.

17. gr.

Sala og uppsögn búseturéttar

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

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

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

18. gr.

Riftun

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

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

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

19. gr.

Lok búseturéttar

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

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

IV. Kafli
Fundir og félagsstjórn
20. gr.

Aðalfundur

Aðalfundur Búseta skal haldinn ár hvert fyrir lok maí mánaðar.

Á aðalfundi skulu fyrir tekin eftirtalin mál:

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

21. gr.

Almennir félagsfundir

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

22. gr.

Fundarboðun og fundarsókn

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

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

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

23. gr.

Stjórn Búseta

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

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

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

Skal stjórn Búseta setja sér starfsreglur um þau atriði sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem falla undir verksvið stjórnarinnar og skulu reglurnar vera aðgengilegar félagsmönnum svo sem á heimasíðu félagsins. Reglur sem hafa veruleg áhrif á skyldur og réttindi félagsmanna skal bera undir samþykki félagsfundar.

Félagsmaður sem telur ~~að á rétti sínum sé~~ **rétti sínum hallað** getur lagt málið fyrir stjórn Búseta.

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

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

24. gr.

Stjórnarfundir

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

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

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

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

25. gr.

Endurskoðun og reikningsár

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

V. KAFLI

Ýmis ákvæði.

26. gr.

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

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

27. gr.

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

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

Þannig eftir breytingar á aðalfundi félagsins 17. maí 2018.

6.1.34 Uppfærsla á kafla 12 „Greining og mat á láns hæfi Búseta“

Nýtt láns hæfismat unnið í september 2018 af Reitun bætist við kafla 12 „*Greining og mat á láns hæfi Búseta*“

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

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

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

Heimild: Búseti hsf.

Greinendur:

Pórður Jónsson

Matsnefnd:

Ólafur Ásgeirsson
 Pórður Jónsson

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*DSCR: Debt Service Coverage Ratio

Helstu styrkleikar Búseta

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

Helstu veikleikar/óvissa Búseta

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

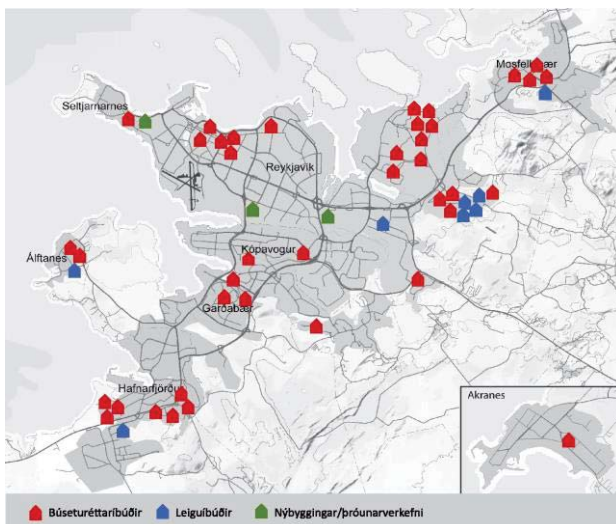
EFNISYFIRLIT

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

BÚSETI – FÉLAGSLEGAR HUGSJÓNIR

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

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



Mynd 1: Staðsetning eigna Búseta
Heimild: Búseti hsf

Dreifing eigna félagsins

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

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

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

Nýir búseturéttir 111 talsins á árinu 2017

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

A. VIÐSKIPTAÁHÆTTA

Markaðsstaða og samkeppni

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

Búsetugjald

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

Önnur húsnæðissamvinnufélög og önnur samkeppni

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

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

Lög til verndar félagsmönnum

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

Í 10. grein þessara laga segir um búseturétt:

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

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

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

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

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

Helstu áhættuþættir og áhættuvilji

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

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

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

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

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

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

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

Nýbyggingar

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

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

Efnahagshorfur

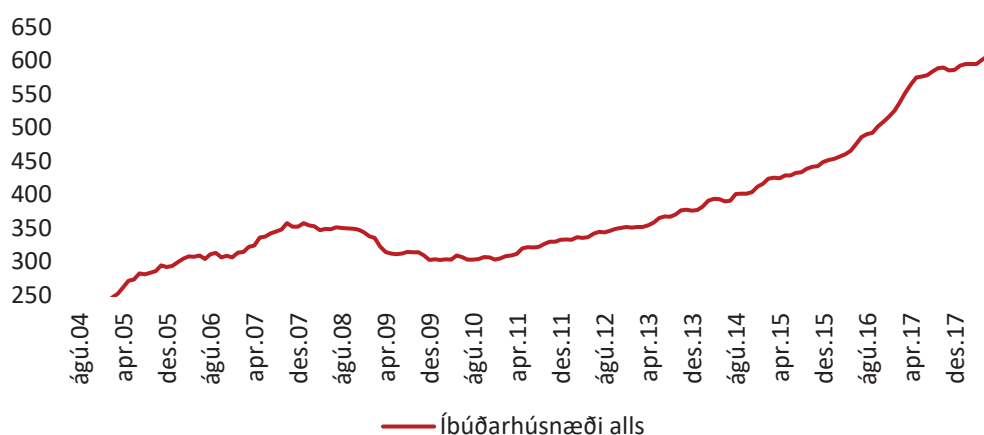
Hagvöxtur á Íslandi var meiri á síðasta ári en spár gerðu ráð fyrir. Verg landsframleiðsla 2017 jókst um 3,6% að raunvirði frá fyrra ári samanborið við 7,5% hagvöxt árið 2016 og 4,1% árið 2015. Hagvöxtur hefur því verið viðvarandi undafarin ár og núverandi hagvaxtarskeið eitt það lengsta sem þekkist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

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

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

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

Vísitala fasteignaverðs



Mynd 2: Vísitala fasteignaverðs
Heimild: Þjóðskrá Íslands

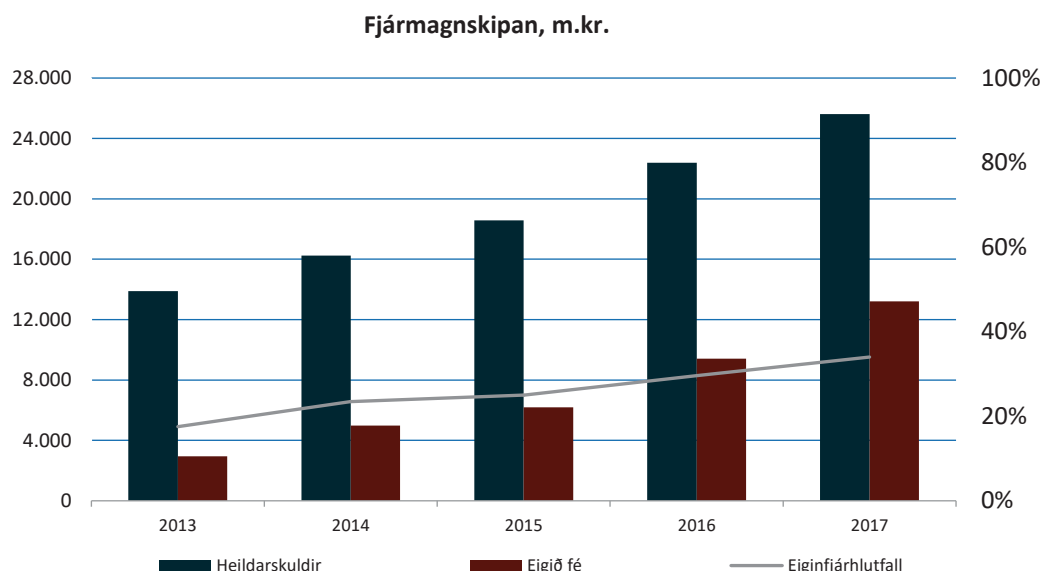
Fasteignamarkaðurinn fylgir hagsveiflu

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

B. FJÁRMÁLAÁHÆTTA

Fjármálastefna

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



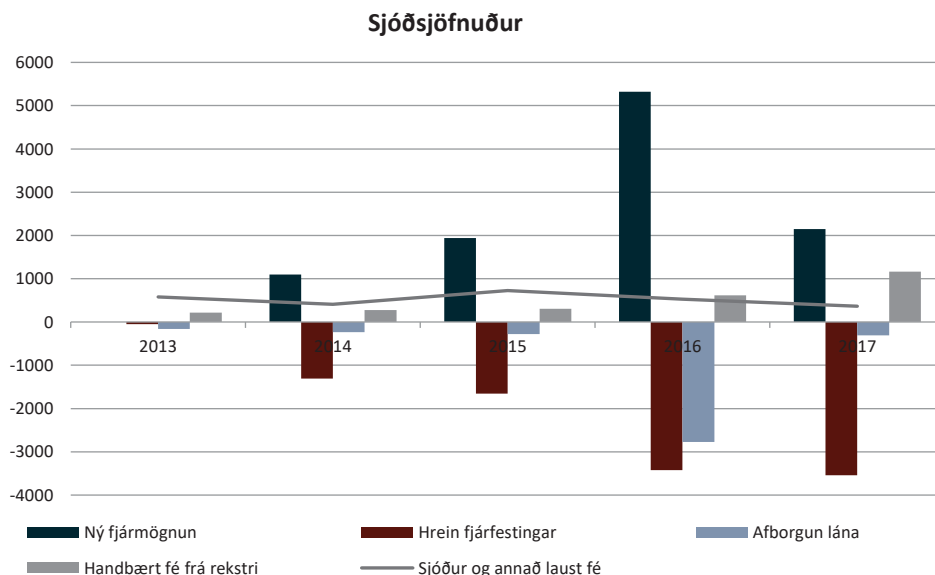
Mynd 3: Fjármagnsskipan
Heimild: Búseti, Reitun

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

Sjóðstreymi

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

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



Mynd 4: Sjóðsjöfnuður
Heimild: Búseti

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

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

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

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

Verðmat fasteigna

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

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

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

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

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

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

Tafla 2: Reiknað veðhlutfall
Heimild: Búseti, Reitun

Lausafjárstaða

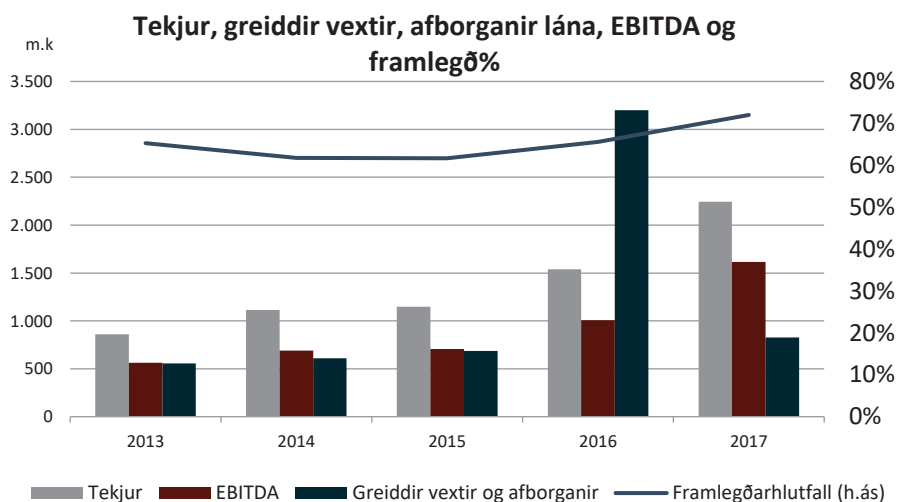
Veltufjárlutfall félagsins hækkaði á síðasta ári úr 0,8 í 1,0. Stærsta einstaka ástæðan er endurfjármögnun framkvæmdaláns með langtímaláni. Að teknu tilliti til þessa, góðrar framlegðar og aðgengis að fjármagni verður að telja lausafjárstöðu félagsins sterka sem stendur og engar fyrirsjáanlegar breytingar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

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

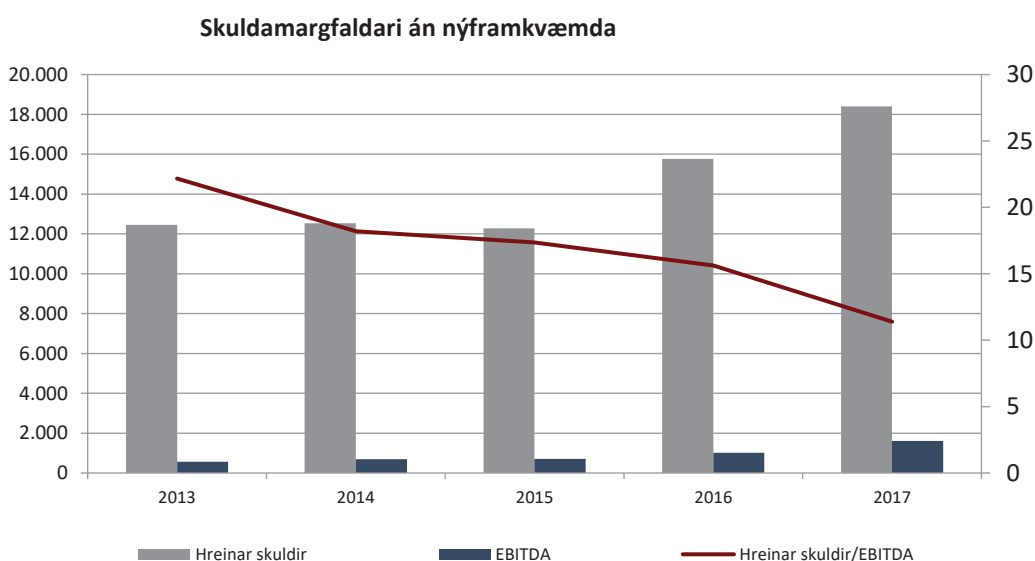
Tafla 3: Mat á lausafjárstöðu
Heimild: Búseti, Reitun

Rekstrarframlegð og skuldsetning

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

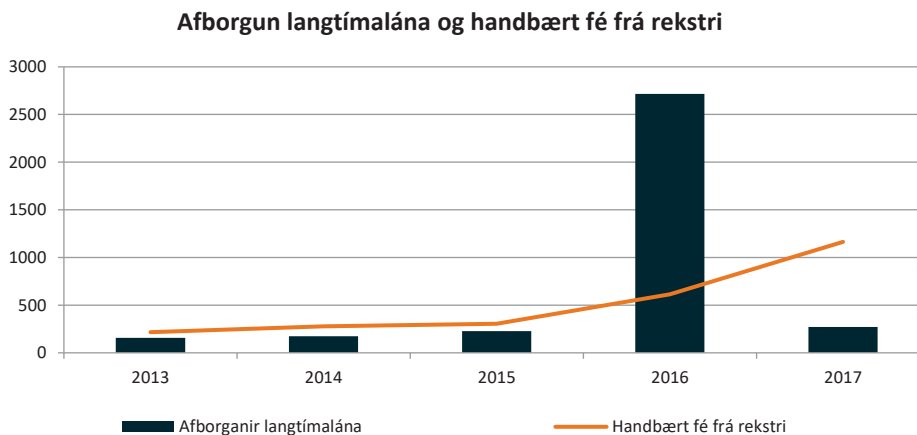


Mynd 5: Tekjur, greiddir vextir, afborganir lána, EBITDA og framlegð
Heimild: Búseti, Reitun



Mynd 7: Skuldamargfaldari án nýframkvæmda
Heimild: Búseti, Reitun

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



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

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

Fjárhagskennitölur

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

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

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

Tafla 4: Fjárhagsupplýsingar og kennitölur
Heimild: Búseti, Reitun

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

Viðhald og þróun á eiginfé

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

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

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

Gjaldeyris- og verðtryggingaráhætta

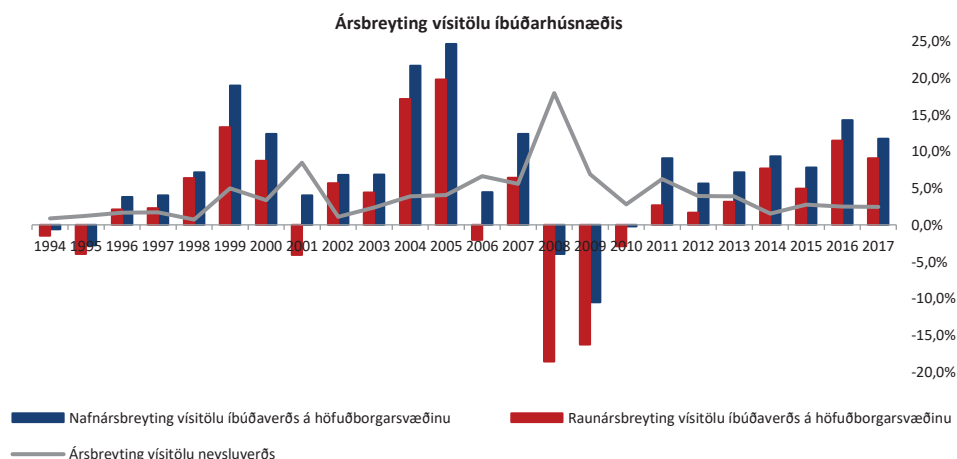
Búseti ber enga gengisáhættu, hvorki í rekstri félagsins né efnahag þess. Allar tekjur og kostnaður eru í íslenskum krónum og sama gildir um allar eignir og skuldir. Lánin eru verðtryggð og bera misháa vexti. Í samningum félagsins við félagsmenn sína er miðað við að búsetugjald félagsmanna þróist í takt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

C. ENDURHEIMTUGREINING

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

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

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



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

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

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

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

D. AÐFERÐAFRÆÐI

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

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

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

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

*REIT: Real Estate Investment Trust

*REOC: Real Estate Operating Company

*CMBS: Commercial Mortgage-Backed Securities

FJÁRHAGSKAFLI

Viðauki 1: Fjárhagur

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

Efnahagsreikningur

Eignir	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
--------	------------	------------	------------	------------	------------

Fastafjármunir

Íbúðarhúsnæði og lóðir	17.384.793.001	18.940.206.299	20.477.572.757	27.056.242.322	34.323.218.656
Verk í vinnslu		1.605.371.376	3.326.156.990	3.934.494.227	3.842.605.124
Rekstrarfjármunir	140.561.163	158.863.518	179.628.788	165.616.352	168.403.648
Eignarhlutir í dótturfélagi					
Tryggingasjóður	0	0	0	0	0
Skuldabréfaeign - búseturéttur	1.720.154	135.823	0	0	0
Tekjuskattsinnæign		0	0	0	0
Kröfur á tengd félög		0	0	0	0
	17.527.074.318	20.704.577.016	23.983.358.535	31.156.352.901	38.334.227.428

Veltufjármunir

Rekstrarvörubirgðir	1.991.339	2.554.858	2.819.654	2.781.158	2.758.400
Viðskiptakröfur	29.290.628	22.602.202	20.147.230	36.790.665	27.101.236
Verðbréf	211.334.965	208.701.855	378.718.862	340.683.853	174.853.873
Næsta árs afborgun skuldabréfa	2.789.724	2.088.749	393.288	0	0
Kröfur á tengd félög		0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur	19.543.844	88.978.642	48.155.873	80.315.438	95.067.514
Heiti liðar		0	0		
Handbært fé	373.351.778	200.087.661	347.271.358	189.104.233	189.855.487
Heiti liðar		0	0		
	638.302.278	525.013.967	797.506.265	649.675.347	489.636.510

Eignir	18.165.376.596	21.229.590.983	24.780.864.800	31.806.028.248	38.823.863.938
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Eigið fé og skuldir

Eigið fé					
Stofngjald	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900	8.120.900
Yfirverðsreikningur hlutafjár		0	0		
Varasjóður	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778	1.888.778
Endurmatsreikningur	6.357.973.550	7.867.411.764	9.080.504.930	12.062.926.421	15.145.455.997
Gangvirðisreikningur		0	0		
Þýðingarmunur		0	0		
Heiti liðar		0	0		
Ójafnað tap	-2.997.910.101	-2.896.403.431	-2.892.993.218	-2.660.489.388	-1.953.201.964
Eigið fé	3.370.073.127	4.981.018.011	6.197.521.390	9.412.446.711	13.202.263.711

Langtímaskuldir og skuldbindingar

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

Skammtímaskuldir

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

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

FYRIRVARAR

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

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

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

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

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

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

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

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