

Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður slhf.

# Útgefandalýsing

31. október 2022

Umsjónaraðili með gerð lýsingar  
Fyrirtækjaráðgjöf - Landsbankans hf.



## Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir .....	4
1.1	Mótaðilaáhætta .....	5
1.1.1	Útlánaáhætta tengd mótaðila .....	5
1.1.2	Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun mótaðila.....	6
1.1.3	Verðbólguáhætta leigutaka mótaðila .....	6
1.2	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	6
1.3	Lausafjáraáhætta .....	7
1.4	Markaðsáhætta .....	8
1.4.1	Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta .....	8
1.5	Uppgreiðsluáhætta.....	8
1.6	Rekstraráhætta .....	8
1.6.1	Áhætta tengd fjárfestingarstefnu og samningum .....	9
1.6.2	Útvistunaráhætta .....	9
1.6.3	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	9
1.6.4	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	9
1.7	Lagaleg áhætta.....	10
1.7.1	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum .....	10
1.7.2	Áhætta vegna breytinga á samþykktum útgefanda .....	11
1.8	Önnur sértæk áhætta.....	11
1.8.1	Áhætta tengd félagiformi útgefanda .....	11
1.8.2	Skattaleg áhætta.....	11
2	Upplýsingar um útgefandann .....	12
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann.....	12
2.2	Saga og þróun .....	12
2.3	Meginstarfsemi .....	13
2.4	Útvistunarsamningar rekstraraðila við þriðja aðila .....	13
2.5	Fjárfestingarráð.....	13
2.6	Fjárfestingarstefna .....	14
2.6.1	Viðvarandi fjárhagsleg skilyrði.....	14
2.6.2	Fjárfestingar.....	14
2.6.3	Starfsemi í veðandlögum mótaðila .....	16
2.6.4	Tölfræði tengd fjárfestingum .....	17
2.7	Lagalegt umhverfi útgefanda.....	18
2.8	Stjórnsýslu-, dóms- og gerðardómsmál.....	19
2.9	Ábyrgðaraðili útgefanda .....	19
2.10	Fjárhagsupplýsingar.....	19

2.10.1	Samandregnar fjárhagsupplýsingar .....	20
2.11	Mat á eignum útgefanda .....	22
2.12	Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn útgefanda.....	23
2.12.1	Stjórnarhættir útgefanda .....	23
2.12.2	Stjórn og framkvæmdastjórnar útgefanda .....	24
2.12.3	Nefndir.....	25
2.13	Hlutfé og hluthafar.....	25
2.13.1	Hlutfé .....	25
2.13.2	Hluthafar .....	26
3	Almennar upplýsingar um rekstraraðila .....	27
3.1	Tilgangur rekstraraðila .....	27
3.2	Starfsemi rekstraraðila .....	27
3.2.1	Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila .....	28
3.3	Fjárhagur rekstraraðila .....	29
3.4	Umsýslubóknanir .....	29
3.5	Hlutfé rekstraraðila.....	29
3.6	Stjórnarhættir rekstraraðila og stjórnendur .....	30
3.6.1	Stjórnarhættir rekstraraðila og stjórnháttaryfirlýsing .....	30
3.6.2	Stjórn og stjórnendur rekstraraðila .....	31
3.6.3	Nefndir rekstraraðila.....	33
3.7	Slit og samruni .....	33
3.8	Nánari upplýsingar .....	33
4	Upplýsingar um vörsluaðila .....	34
4.1	Almennar upplýsingar um vörsluaðilann.....	34
4.2	Hlutverk vörsluaðila.....	35
4.3	Peningaþvætti.....	35
5	Tilkynning til fjárfesta .....	36
5.1	Gildistími og skjöl til sýnis .....	37
5.2	Skjöl felld inn með tilvísun.....	38
5.3	Upplýsingaskylda .....	38
5.4	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	38
5.5	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar .....	38
5.6	Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar .....	39
5.7	Endurskoðendur .....	40
5.8	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar.....	40
5.9	Skilgreiningar .....	40
5.10	Skammstafanir.....	42



## 1 Áhættuþættir

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf., kt. 701215-0280, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður**“, „**útgefandi**“, „**sjóðurinn**“ eða „**félagið**“) er samlagshlutafélag og sérhæfður sjóður samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða (hér eftir, „**lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða**“). Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**Landsbréf**“ eða „**rekstraraðili**“) eru rekstraraðili sjóðsins samkvæmt nefndum lögum. Tilgangur útgefanda er fjárfestingastarfsemi, einkum fjárfestingar í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveðum. Starfsemi útgefanda var fjármögnuð með útgáfu hlutafjár og var skuldabréfaflokkurinn LVED 57 (hér eftir, „**skuldabréfin**“ og „**skuldabréfaflokkurinn**“), afhentur hluthöfum félagsins í skiptum fyrir hlutafé en allir eru þeir fagfjárfestar skv. 13. tl. 4 gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir, „**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“). Ábyrgðaraðili útgefanda er Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf., kt. 661115-2380, Borgartúni 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður GP**“ eða „**ábyrgðaraðili**“). Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins og gegnir hlutverki stjórnar félagsins samkvæmt 161. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög (hér eftir „**lög um hlutafélög**“). Ábyrgðaraðili útgefanda er í fullri eigu Dranga Fund hs., kt. 440612-9970, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, sem er hlutdeildarsjóður stofnaður af rekstraraðila í samræmi við 16. tl. 3 gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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

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

Áhættuþættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Áhættuþættirnir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkum á að þeir raungerist. Útgefandi getur ekki metið líkur þess að tilteknir áhættuþættir, sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda.

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

## 1.1 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á að mótaðilar standi ekki í skilum eða hæfni þeirra til að standa við skuldbindingar versni verulega. Hjá útgefanda stafar hættan aðallega af mótaðila sem útgefandi hefur veitt fjármögnun, með kaupum á veðskuldabréfi hans. Standi mótaðilar ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum á skuldabréfaflokknum LVED 57. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Mótaðilaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra mótaðila, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir mótaðila starfa í. Mótaðilar útgefanda eru bæði fáir og stórir og hefur því hver og einn hlutfallslega mikil áhrif á útgefanda. Sem dæmi má nefna að ef einn aðili stendur ekki í skilum á greiðslum til útgefanda þyrfti að grípa til aðgerða svo unnt sé að tryggja greiðslur til skuldabréfaeiganda LVED 57. Þær aðgerðir sem útgefandi getur nýtt sér eru annars vegar lántaka eins og heimilt er skv. gr. 2.11 samþykktu útgefanda dagsettum þann 5. september 2019 og hins vegar skilmálabreyting skuldaskjala sem fjárfestingarráð útgefanda getur heimilað. Skilmálabreyting getur t.d. falist í því að veita mótaðila greiðslufrest á afborgunum, vöxtum eða hvoru tveggja. Umfjöllun um fjárfestingarráð er að finna í kafla 2.5 „Fjárfestingarráð“.

Ef mótaðilar útgefanda ganga í gegnum fjárhags- og greiðsluferfiðleika er hættan á því að mögulegt virði veðandlaga rýrni á tímabilinu og kröfur á hendur mótaðila kunna að fynast í einhverjum tilvikum. Við vanefndir mótaðila útgefanda getur komið til þess að útgefandi sjái ekki annan kost en að ganga að veðum sínum og selja veðandlag á nauðungaruppbóði. Sú hættan er til staðar að mótaðilar í fjárfestingum verjist fullnustu útgefanda sem getur valdið töfum og rýrt virði eigna með þeim afleiðingum að veðin standi ekki undir undirliggjandi skuldum og að vænt útlánatap sé vanmetið.

Þrátt fyrir að útgefandi sé með verklag til að takmarka mótaðilaáhættu er sú hættan þó til staðar að áföll hjá mörgum mótaðilum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum getur valdið því að mótaðilar standi ekki við skuldbindingar sínar. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu félagsins og þar með getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

### 1.1.1 Útlánaáhætta tengd mótaðila

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanns nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

Í fjárfestingarstefnu útgefanda var lagt upp með að takmarka útlánaáhættu með skilyrðum og takmörkunum. Hámarks láns hlutfall gat verið á bilinu 65% - 85% en það réðst af staðsetningu veðandlaga og tegund mótaðila hvert hámarkið gat orðið. Með hámarksláns hlutfalli var verið að gæta þess að veðandlög hafi svigrúm til að rýrna í virði og standi til tryggingar veðskuldabréfa.

Skilyrði við fjárfestingu var að fasteignir sem mynda veðandlag veðskuldabréfanna voru í útleigu eða í notkun eiganda. Með því var verið að tryggja að tekjuflæði hafi verið til staðar í veðandlaginu. Annað skilyrði við fjárfestingu var að lán til eins félags gat að hámarki verið á bilinu 15-30% af áskriftarlorðum fjárfesta en það fór eftir því hvort fasteignin hafi verið notuð undir atvinnurekstur eða íbúðarhúsnæði. Með því að setja slíkt hámark var verið að takmarka áhrif eins mótaðila á útgefanda. Stærsti mótaðili útgefanda starfar í útleigu íbúðarhúsnæðis og var stærð þeirrar fjárfestingar tæplega 29% af áskriftarlorðum fjárfesta.

Viðvarandi fjárhagsleg skilyrði á borð við eiginfjárlutfall og greiðsluþekju eiga að hjálpa til við að fylgjast með þróun fjárhags mótaðila en hlutföllin eru mismunandi eftir mótaðilum. Hlutföllin virka eins og viðvörunarbjöllur og gera útgefanda kleift að gjaldfella veðskuldabréfin og ganga að veðum ef fjárhagsleg skilyrði eru brotin. Nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu útgefanda er að finna í kafla 2.6 „Fjárfestingarstefna.“

Þrátt fyrir að í fjárfestingarstefnu sé ákveðið verklag til að takmarka útlánaáhættu er sú hættu til staðar að einstakur mótaðili nái ekki að standa í skilum við útgefanda. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu hans til að standa í skilum á skuldbindingum sínum.

### 1.1.2 Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun mótaðila

Þróun atvinnugreina mótaðila og helstu efnahagsstærða eru þættir sem hafa áhrif á rekstur, tekjur og fjármögnun mótaðila. Neikvæð þróun getur leitt til þess að mótaðilar nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar eða standa við skuldbindingar sínar ef mikil breyting verður á tekjum. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útloka að mótaðilar þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað eða dýrt í samanburði við kjör í lágvaxtaumhverfi. Nánari umfjöllun um ytri áhættuþætti tengda mótaðilum er að finna í kafla 1.2. „Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.“

### 1.1.3 Verðbólguáhætta leigutaka mótaðila

Langvarandi verðbólga eða snörp hækkun verðbólgu getur skapað erfiðleika fyrir leigutaka, þeirra mótaðila útgefanda sem leigja út húsnæði. Aukin verðbólga getur þó haft misjöfn áhrif á leigutaka eftir því í hvaða starfsemi þeir eru, þar sem verðbólgu er misvel hægt að fleyta áfram í verð á vöru eða þjónustu. Um helmingur fjárfestinga útgefanda er til aðila í leigustarfsemi með íbúðarhúsnæði þar sem leigusamningar eru bundnir við verðbólguþig. Hærrí verðbólga leiðir til þyngri greiðsluþyrði fyrir leigutaka sem mögulega kann að leiða til vanskila og uppsagna á leigusamningum. Við slíkar aðstæður rýrist kaupmáttur launa hjá ákveðnum leigutökum og því hættu á að starfsfólk krefjist hærri launa sem getur gert rekstrarumhverfi mótaðila erfiðara eins og aðrar kostnaðarhækkningar. Nánari umfjöllun um skiptingu mótaðila eftir starfsemi er að finna í kafla 2.6.3 „Starfsemi í veðandlögum mótaðila“.

## 1.2 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, verðbólga, kjarasamningar og staða helstu innlendra atvinnugreina hefur almennt áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Umfang starfsemi útgefanda er lítið og einskorðast við Ísland. Útgefandi er sérhæfður sjóður samkvæmt lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, og felst rekstur útgefanda í því að halda utan um eignir sínar, veðskuldabréfin og veðréttindin sem standa til trygginga, samskipti við mótaðila, innheimta greiðslna og skila þeim áfram til fjárfesta í formi afborgana og vaxtagreiðslna af útgefnu skuldabréfi.

Fjárfestingartímabili sjóðsins er lokið og samanstanda eignir og skuldir hans af verðtryggðum veðskuldabréfum. Vaxtaberandi eignir útgefanda eru fjárfestingar í verðtryggðum veðskuldabréfum sem gefa af sér fastar tekjur en vaxtaberandi skuldir samanstanda af verðtryggða skuldabréfaflokknum LVED 57, sem útgefandi gaf út og greiðir af reglulega.

Áhættur í efnahagsumhverfi útgefanda eru að mestu óbeinar og snúa aðallega að þeim áhrifum sem mótaðili verður fyrir. Í tilviki efnahagslegrar niðursveiflu héraendis gætu myndast

aðstæður þar sem tekjur mótaðila drægjust saman og hefðu neikvæð áhrif á greiðslugetu hans og þ.a.l. útgefanda að standa við greiðslur af útgefnum skuldabréfaflokki LVED 57. Hærra vaxtastig gerir skuldsettum fyrirtækjum erfiðara fyrir þar sem að vaxtagreiðslur hækka. Við aukna verðbólgu gætu áhrif á mótaðila verið neikvæð þar sem höfuðstóll skuldar hans við útgefanda vex með aukinni verðbólgu sem rýrir að öðru jöfnu eigið fé hans. Á dagsetningu útgefandalýsingu þessarar er verðbóljustig hátt og vaxtastig hefur farið hækkandi.

Möguleg bein áhrif á virði eigna á fasteignamarkaði af völdum framboðs aukningar, minnkun kaupmáttar vegna vaxtahækkana eða launalækkana geta valdið tímabundinni lækkun á virði þeirra eigna sem mynda veðandlag fjárfestinga útgefanda. Áhættan sem beinist að útgefanda er þó ekki talin hafa mikil áhrif á rekstur hans.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi bæði innanlands og erlendis t.d. verðbólga, vaxtastig og gengisþróun íslensku krónunnar geta haft áhrif á verðmæti eigna og skulda útgefanda, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart útgefanda og í framhaldinu getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum skuldabréfaflokksins LVED 57.

### 1.3 Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla vegna skorts á lausafé. Í lok fjárfestingartímabilsins var framkvæmd hlutafjánhækkun með útgáfu skuldabréfaflokksins LVED 57 sem framseldur var til hluthafa og myndar skuldbindingu útgefanda. Fjárfestingar útgefanda skila mánaðarlegum vaxtagreiðslum og afborgunum sem ætlað er að mæta greiðslufæði skuldabréfsins sem er fjórum sinnum á ári. Útgefanda er heimilt skv. fjárfestingarstefnu að fjárfesta í innlánnum fjármálafyrirtækja og hlutdeildarskírteinum skammtímasjóða í þeim tilgangi að stýra lausu fé.

Þær áhættur sem snúa að lausafé útgefanda eru aðallega greiðsluerfiðleikar mótaðila, sala fullnustueigna og lausafjánhætta.

#### *Greiðsluerfiðleikar mótaðila*

- Hætta er á að brestur geti orðið á tekjustraumi fjárfestinga í kjölfar greiðsluerfiðleika hjá mótaðila. Við slíkar aðstæður er hugsanlegt að mótaðili myndi leitast eftir greiðslufresti eða ívilnun af hendi útgefanda og í slíku tilfelli þyrfti að gera skilmálabreytingu á veðskuldabréfi hans. Stjórn útgefanda og fjárfestingarráð hefur heimild til skilmálabreytinga við mótaðila með það fyrir augum að greiða úr tímabundnum erfiðleikum hans. Nánari upplýsingar um heimildir fjárfestingarráðs er að finna í kafla 2.5 „Fjárfestingarráð“. Ef ske kynni að ívilnanir beri ekki árangur hefur útgefandi möguleika á að leitast eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokki sínum, LVED 57, en til þess þarf samþykki 66,67% eiganda skuldabréfaflokksins skv. útgáfulýsingu skuldabréfanna dagsettri 19. maí 2019. Nánari upplýsingar um áhættu tengda mótaðilum er að finna í kafla 1.1 „Mótaðilaáhætta“.

#### *Sala fullnustueigna*

- Sú staða getur komið upp hjá útgefanda að erfiðlega gangi að selja fullnustueign eða að virði hennar reynist lægra en fjárfestingarinnar. Í slíkum tilvikum er heimild skv. gr. 2.11 samþykkt að taka skammtímalán í þeim tilgangi að verja hagsmuni félagsins.

#### *Lausafjánhætta*



- Hætta er á að útgefandi nái ekki að halda nægu lausu fé til lengri tíma eða nái ekki að innleysa fjárfestingar sínar fyrir fjárhæð sem er hærri en áætlað gangvirði þeirra.

Endurgreiðsla skuldabréfanna er háð því að mótaðilar standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. veðskuldabréfum sem útgefandi hefur fjárfest í. Áhrif fyrrgreindra þátta kunna að hafa neikvæð áhrif á sjóðstreymi og lausafé útgefanda. Slík staða getur skert getu útgefanda að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart skuldabréfaeigendum og leitt til greiðslufalls og gjaldfellingar skuldabréfaflokksins. Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf. ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda sem ábyrgðaraðili.

## 1.4 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er sú áhætta að verðbreytingar á mörkuðum hafi óhagstæð áhrif á fjármálagerninga. Almennt sveiflast verð á hlutabréfum, skuldabréfum, gjaldmiðlum og eignaflokkum á markaði. Ávöxtunarkrafa er krafa um ávöxtun sem fjárfestar vænta af tiltekinni eign að meðaltali. Sem dæmi má nefna að ef ávöxtunarkrafa hækkar á tiltekið veðskuldabréf með fasteignaveði þá lækkar virði þess og öfugt. Breytingar á ávöxtunarkröfu geta komið frá áðurnefndum verðbreytingum á markaði sem útgefandi hefur ekki stjórn á. Útgefandi hefur heimild skv. fjárfestingarstefnu að fjárfesta í skammtíma fjármálagerningum í þeim tilgangi að stýra lausu fé útgefanda. Hætta er á tapi hjá útgefanda vegna sveiflna á markaðsvirði eigna í eignasafni félagsins. Breytingar á mörkuðum geta því haft áhrif á virði eigna og afkomu útgefanda.

### 1.4.1 Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki í takt. Í tilviki útgefanda eru fastir vextir bæði á vaxtaberandi eignum og skuldum sem takmarkar vaxtaáhættu hans. Verðbólguáhætta er einnig takmörkuð þar sem eignir og skuldir eru bæði verðtryggðar og því ætti ekki að myndast misræmi milli eigna og skulda útgefanda út frá þróun verðbólgu.

Veðskuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti frá 3,0% til 4,7%. Sú hætta er fyrir hendi að ávöxtun félagsins verði lægri en lagt var upp með. Ef kjör fjárfestinga lækka í kjölfar skilmálabreytinga á veðskuldabréfum sem fjárfest hefur verið í mun það hafa neikvæð áhrif á árangur útgefanda.

## 1.5 Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfaflokkinn upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga kemur á gjalddögum skuldabréfanna. Vegna heimildar til fyrirframgreiðslu eða uppgreiðslu verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfunum geti breyst og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga.

## 1.6 Rekstraráhætta

Daglegur rekstur hjá útgefanda er lítil í umsvifum og er í höndum Landsbréfa, samkvæmt rekstrarsamningi dagsettu 4. mars 2016 (hér eftir „**rekstrarsamningur**“). Nánari umfjöllun má finna í kafla 3. „*Almennar upplýsingar um rekstraraðila*“. Áhætta í rekstri er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi rekstrarsamningi, fjárfestingarstefnu útgefanda og greiðslufæði skuldabréfa. Þar að auki er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, að reglum og stefnum rekstraraðila sé ekki framfylgt, t.a.m. vegna ófullnægjandi innri ferla eða útvistun á starfspáttum.

### 1.6.1 Áhætta tengd fjárfestingarstefnu og samningum

Sú rekstraráhætta sem snýr helst að útgefanda er framfylgd fjárfestingarstefnu og rekstrarsamnings af hendi rekstraraðila. Hlutverk, markmið og heimildir rekstraraðila eru þar skilgreind en nánari upplýsingar um fjárfestingarstefnu er að finna í kafla 2.6 – „Fjárfestingarstefna“ og rekstrarsamning í kafla 2.3 – „Meginstarfsemi“.

Ef frávik verða á fjárfestingarstefnu svo sem vegna mistaka, rangra ákvarðana eða svika geta skapast aðstæður þar sem að tekjur af fjárfestingum duga ekki til að mæta greiðsluflæði skuldabréfa sem getur haft neikvæðar afleiðingar ef ástandið varir í lengri tíma. Einnig er hættu á að útgefanda takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu útgefanda. Það er rétt að taka fram að sjóðurinn er fullfjárfestur og fjárfestingartímabil hans liðið. Það er því ekki gert ráð fyrir frekari fjárfestingum á líftíma útgefanda.

### 1.6.2 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hættu á mögulegum viðbótarkostnaði í tengslum við útvistun verkefna rekstraraðila til þriðja aðila eða því að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Rekstraraðila er heimilt skv. 29 gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða að útvista tilteknum rekstrarþáttum starfsemi sinnar og hefur Landsbankinn hf. tekið við því hlutverki. Hér er um að ræða m.a. innri endurskoðun, regluvörslu, upplýsingatæknimál og vörslu verðbréfa en sem vörsluaðili starfar Landsbankinn samkvæmt IV. kafla fyrrnefndra laga. Útvistunin hefur verið tilkynnt Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „Fjármálaeftirliti“) í samræmi við áskilnað laga. Heimild er til frekari útvistunar samkvæmt rekstrarsamningi en útvistunarsamningar breyta ekki ábyrgð rekstraraðila. Ekki er hægt að útiloka að útgefandi kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna rekstraraðila til þriðja aðila með tilheyrandi kostnaði og áhrifa á afkomu útgefanda.

### 1.6.3 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi útgefanda og getu til hans að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Útgefandi þarf að hafa aðgengi að rafrænum gögnum, sinna skýrslugjöf til stjórnar, fjárfestingarráðs og eftirlitsaðila og uppfylla kröfur sem snúa að reikningshaldi og aðgerðum gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa, sem heyra undir upplýsingatæknisvið rekstraraðila (útvistað til Landsbankans) er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi félaginu tjóni.

### 1.6.4 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fylgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Framkvæmdastjórnar sem sinna störfum útgefanda eru báðir sérhæfðir starfsmenn Landsbréfa og gæti brotthvarf annars eða beggja starfsmanna haft neikvæð áhrif á starfsemi útgefanda a.m.k. til skemmri tíma. Rekstraraðili útgefanda leggur áherslu á að bjóða góð starfskilyrði og samkeppnishæf starfskjör en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem starfsemi útgefanda þarfnast. Ef rekstraraðili getur ekki ráðið til sín hæft starfsfólk eða haldið í hæft starfsfólk getur það haft neikvæð áhrif á getu útgefanda að sinna verkefnum í starfseminni.

## 1.7 Lagaleg áhætta

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er sérhæfður sjóður á samlagshlutafélagaformi sbr. 27. tl. 3. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og er ekki sjálfstæður skattaðili en getur þó borið skattalegur skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.8 „Önnur sértæk áhætta“. Því gilda skattalög um útgefanda svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt og lög nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og reglugerðir settar á grundvelli fyrrgreindra laga.

Skuldabréf útgefanda hafa verið rafrænt skráð í kerfum Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík og falla því undir lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna (hér eftir „**lög um verðbréfamiðstöðvar**“). Útgefandi mun óska eftir því að skuldabréf útgefin af félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er í umsjón Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“) og mun því þurfa að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerna sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, sem innleiða ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 596/2014, um markaðssvik, lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerna og reglugerðum settum á grundvelli laga, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Veðskuldabréf sem útgefandi hefur fjárfest í eða aðrir samningar sem útgefandi hefur gert s.s. rekstrarsamningur eða útgáfa skuldabréfaflokks geta falið sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni þeirra og leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Fyrrgreind lög geta eins og önnur lög breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Ef í ljós kemur að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur og orðspor útgefanda. Áhrifin geta verið í formi sekta, málsókna eða öðrum íþyngjandi aðgerðum af hendi eftirlits- eða opinberra aðila. Að auki er hættu á að viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfði dómsmál á hendur útgefanda. Útgefandi getur ekki eðli máls samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga og dómsúrskurða. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta valdið félaginu tjóni sem áhrif gæti haft á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

### 1.7.1 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Frá og með árschlutauppgjöri 2022 eru reikningar Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards, („**IFRS**“)), eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Innleiðing staðlanna hefur hvorki áhrif á mat eða færslu eigna, skulda og eigin fjár félagsins né tekjur og gjöld, en aukið hefur verið við skýringar í árschlutareikning, auk þess sem heiti tiltekinna liða hefur verið breytt. Jafnframt verða ársreikningar og árschlutauppgjör útgefanda endurskoðaðir eða eftir atvikum kannaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (hér eftir „**ISA**“). Reikningsskilastaðlarnir eru í stöðugri endurskoðun. Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat og einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Jafnframt þarf útgefandi að styðjast við markaðsupplýsingar við ákvörðun gangvirðis, en liggi slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Sem dæmi má nefna mat á eignum félagsins en nánari umfjöllun er að finna í kafla 2.11 „**Mat á eignum félagsins**“. Breytingar á IFRS eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og

árshlutareikninga félagsins. Ársreikninga og árshlutareikning er að finna í kafla 5.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

### **1.7.2 Áhætta vegna breytinga á samþykktum útgefanda**

Á hluthafafundi er heimilt að gera breytingar á samþykktum útgefanda en til þess þarf samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða. Breytingarnar þurfa svo samþykki eigenda minnst 2/3 hluta þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum. Engar takmarkanir eru á hvaða ákvæðum samþykktu er heimilt að breyta og getur því til að mynda starfsemi útgefanda sem og fjárfestingarstefna tekið breytingum frá því sem greint er frá í útgefandalýsingu þessari, dagsettri 31. október 2022. Þar sem ekki þarf samþykki allra hluthafa fyrir breytingum á samþykktum er sú hætta fyrir hendi að breytingin verði samþykkt þrátt fyrir að allt að 1/3 hluti eigenda, hafi metið breytinguna sem verri kost fyrir sig og greitt atkvæði gegn henni. Mögulegar breytingar á samþykktum kunna að hafa neikvæðar afleiðingar fyrir eigendur skuldabréfaflokksins LVED 57.

## **1.8 Önnur sértæk áhætta**

### **1.8.1 Áhætta tengd félagiformi útgefanda**

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er samlagshlutafélag sem er stofnsett samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Í samlagshlutafélögum bera einn eða fleiri aðilar beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda, en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í útgefanda. Vegna þeirra beinu og ótakmörkuðu ábyrgðar sem félagiform samlagshlutafélaga bera með sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að útgefanda eða ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili útgefanda er Landsbréf -Veðskuldabréfasjóður GP ehf. Ábyrgðaraðili er einkahlutafélag og felst sú áhætta í því félagiformi, fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af útgefanda, að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda, sem nemur hlutafjárframlagi þeirra. Í kafla 1.7.2 er vakin athygli á áhættu vegna breytinga á samþykktum útgefanda og er vísað til umfjöllunar þar að lútandi í þeim kafla.

### **1.8.2 Skattaleg áhætta**

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er ósjálfstæður skattaðili skv. grein 1.5 samþykktu. Þar sem útgefandi er ekki sjálfstæður skattaðili fara hluthafar útgefanda með skattaðild vegna rekstrar útgefanda hlutfallslega í samræmi við hlutareign hvers og eins hluthafa. Skattstofni af rekstri útgefanda er þannig skipt hlutfallslega á hluthafa og er skattlagður þar í samræmi við skattalega stöðu hvers hluthafa fyrir sig. Hagnaður útgefanda sætir ekki frekari skattlagningu umfram það að tekjur félagsins mynda skattstofn hjá hluthöfum í samræmi við skattalega stöðu þeirra samkvæmt lögum. Breytingar á lögum eða reglum vegna álagningar beinna og/eða óbeinna skatta hjá lögaðilum, geta haft áhrif á útgefanda og þar með hæfni hans til að standa við skuldbindingar sínar.

## 2 Upplýsingar um útgefandann

### 2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.
Kennitala:	701215-0280
Félagaform:	Skráð samlagshlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög
Stofndagur:	23. desember 2015
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Borgartúni 33, 105 Reykjavík, Íslandi
Vefsíða:	<a href="https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar">https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar</a> <sup>1</sup>
Símanúmer:	+354 410-2500
LEI númer:	5493009OV12POH2M2B89
Ábyrgðaraðili:	Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf., kt. 661115-2380, Borgartúni 33, 105 Reykjavík
Rekstraraðili:	Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Borgartúni 33, 105 Reykjavík

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er samlagshlutafélag, stofnað í desember 2015 og starfar sem lokaður sérhæfður sjóður skv. skilgreiningu 27. tl. 3. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjóðurinn er rekinn af Landsbréfum sem hafa starfsleyfi til reksturs á sérhæfðum sjóðum frá Fjármálaeftirlitinu. Útgefandi starfar skv. lögum um hlutafélög og einnig útgefnum samþykktum, fjárfestingarstefnu<sup>2</sup> og rekstrarsamningi milli útgefanda og rekstraraðila, ásamt samningi um áskrift að hlutafé.

Tilgangur útgefanda samkvæmt samþykktum hans er fjárfestingarstarfsemi, einkum fjárfestingar í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveðum. Rekstur útgefanda markast af framkvæmd fjárfestingarstefnu og umsjón með eignum og skuldum hans. Tengsl útgefanda við Landsbréf og Landsbankann eru einungis rekstrarlegs eðlis á grundvelli samninga en enginn eignartengsl eru milli útgefanda og fyrrnefndra aðila.

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP ehf. er ábyrgðaraðili félagsins og gegnir hlutverki stjórnar skv. 2. mgr. 161. gr. laga um hlutafélög. Ábyrgðaraðili er í fullri eigu hlutdeildarsjóðs Landsbréfa, Drangar Fund hs. sem er ekki hluthafi í útgefanda. Nánari umfjöllun um rekstraraðila er að finna í kafla 3. „*Almennar upplýsingar um rekstraraðila*“.

### 2.2 Saga og þróun

Starfsemi útgefanda má skipta í þrjá fasa; *Áskriftasöfnun*, *fjárfestingartímabil* og *rekstur og umsýsla*. Í ársbyrjun 2016 hófst vinna við að safna áskriftum til að fjármagna fjárfestingar útgefanda en þeirri vinnu var lokið í lok febrúar sama ár. Að loknu áskriftartímabili þar sem safnaðist 8,7 ma.kr. frá fagfjárfestum<sup>3</sup> tók við fjárfestingartímabil þar sem útgefandi fjárfesti í

<sup>1</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun

<sup>2</sup> Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.6. „Fjárfestingarstefna“

<sup>3</sup> Skilgreining skv. 13. tl. 4 gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga

alls sex veðskuldabréfum. Fjárfestingartímabili lauk um mitt sumar 2018 og verður ekki ráðist í nýjar fjárfestingar. Nánari umfjöllun um fjárfestingar útgefanda má finna í kafla 2.6.2 – „Fjárfestingar“ hér að neðan. Á dagsetningu lýsingar þessarar stendur yfir þriðja tímabilið í starfsemi útgefanda, rekstur og umsýsla eigna félagsins, en það mun standa yfir svo lengi sem útgefandi starfar.

## 2.3 Meginstarfsemi

Útgefandi starfar á Íslandi og felst starfsemi hans í að ávaxta fé fjárfesta með kaupum á fjármálagerningum með veði í húsnæði. Útgefandi tengir saman fjárfesta og aðila í leit að fjármögnun fasteigna. Starfsemin felst þannig í að safna fé frá fagfjárfestum sem nýtt er til þess að fjárfesta í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveði út frá þar til gerðri fjárfestingarstefnu<sup>4</sup>. Í lok fjárfestingartímabilsins var hlutafé útgefanda lækkað og gefinn var út skuldabréfaflokkurinn LVED 57 sem afhentur var fjárfestum í skiptum fyrir hlutafé þeirra. Útgefandi hefur milligöngu um að innheimta greiðslur skuldabréfa sem hann hefur fjárfest í og skila til fjárfesta sinna í formi afborgana og vaxtagreiðslna af útgefnum skuldabréfaflokki. Útgefandi hefur ekki skilgreindan líftíma og ræðst hann af líftíma eigna sjóðsins og ákvörðun hluthafa.

Samþykktir útgefanda heimila stjórn skv. grein 4.2 að gera rekstrarsamning við rekstraraðila sem ber ábyrgð á rekstri útgefanda þ.m.t. athugun á fjárfestingarkostum og eftirfylgni með fjárfestingum og daglegum rekstri. Umfjöllun um Landsbréf sem rekstraraðila er að finna í kafla 3. „*Almennar upplýsingar um rekstraraðila*“ hér að neðan.

Hjá útgefanda er starfandi fjárfestingarráð en engir eiginlegir starfsmenn starfa hjá útgefanda að undanskildum framkvæmdarstjórum en þeir eru starfsmenn Landsbréfa og sjá um rekstur og hafa heimild til að skuldbinda félagið skv. rekstrarsamning. Nánari umfjöllun um framkvæmdastjóra er að finna í kafla 2.12.2 „*Stjórn og framkvæmdastjórar útgefanda*“.

## 2.4 Útvistunarsamningar rekstraraðila við þriðja aðila

Landsbréf hafa gert samning við Landsbankann sbr. 29. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða um að sjá um tiltekinn hluta af starfsemi útgefanda. Heimild er í 4.2 grein samþykta að rekstraraðili útvisti rekstrarþáttum. Neðangreind atriði eru þeir verkþættir sem um ræði.

- Varsla
- Innri endurskoðun
- Regluvarsla
- Rekstur tölvu- og upplýsingakerfa

## 2.5 Fjárfestingarráð

Í samræmi við grein 4.4 í samþykktum útgefanda skal fjárfestingarráð skipað a.m.k. fimm aðilum sem kosnir skulu árlega á aðalfundi. Fjárfestingarráð skal fjalla um fjárfestingar áður en þær eru teknar til afgreiðslu í stjórn. Samþykki 80% fjárfestingarráðs þarf til að vísa fjárfestingarákvörðun áfram til stjórnar. Fjárfestingarráð hefur samkvæmt fyrrgreindu neitunarvald um fjárfestingarákvarðanir en einnig hvað varðar ákvarðanir um meiriháttar rekstrarútgjöld. Fjárfestingarákvarðanir eru skilgreindar í samþykktum þessum sem ákvarðanir um kaup og sölu á fjárfestingareignum, lántökur, skuldskeytingar, skilmálabreytingar

<sup>4</sup> Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.6. „Fjárfestingarstefna“

skuldaskjala og aðgerðir sem varða fullnustueignir þ.m.t lántökur sem miða að því að tryggja hagsmunum útgefanda.

## 2.6 Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna útgefanda tók mið af eftirfarandi skilyrðum um hámarks láns hlutfall til að takmarka útlánaáættu:

- Veð í íbúðahúsnæði á höfuðborgarsvæðinu<sup>5</sup> í eigu félaga – allt að 80% láns hlutfall\*<sup>6</sup>
- Veð í atvinnuhúsnæði í útleigu til sveitarfélaga og ríkisstofnana – allt að 80% láns hlutfall\*
- Veð í atvinnuhúsnæði og framlagi frá opinberum aðilum – allt að 85% láns hlutfall\*
- Veð í öðru íbúðar- og atvinnuhúsnæði utan höfuðborgarsvæðisins – allt að 65% láns hlutfall\* (hámark 20% af áskriftarloforðum).

Önnur skilyrði sem horft var til voru m.a. eftirfarandi:

- Við fjárfestingu var horft til eiginfjárhlutfalls mótaðila en það skyldi ekki vera lægra en 20%.
- Hámarkslán til eins félags gæti orðið 30% af áskriftarloforðum ef um veð í íbúðarhúsnæði væri að ræða
- Hámarkslán til eins félags gæti orðið 15% af áskriftarloforðum ef um veð í atvinnuhúsnæði væri að ræða
- Lánstími gat orðið allt að 50 árum
- Fasteignir sem veð væri tekið skyldi vera í notkun eiganda eða í útleigu
- Þau veðskuldabréf sem félagið gæti keypt skyldi innihalda ákvæði þess efnis að kröfueigandi gæti hvenær sem er, einhliða og án sérstaks samþykkis skuldara, skipt veðskuldabréfinu upp í fleiri veðskuldabréf, auk þess sem kröfueigandi gæti hvenær sem væri framselt veðskuldabréf sín
- Ef láns hlutfall væri umfram 75% yrði lánveitingu skipt þar sem 75% færi á 1. veðrétt en það sem væri umfram færi á 2. veðrétt
- Ef fjárfest væri í veðskuldabréfum með veði í aftari veðréttum en fyrsta skyldu hluthafar félagsins einir eiga rétt á að fjárfesta með veði í fyrsta veðrétti

### 2.6.1 Viðvarandi fjárhagsleg skilyrði

Útgefandi getur sett inn í skilmála veðskuldabréfs, ef þörf er talin á, viðvarandi fjárhagsleg skilyrði en þeim er ætlað að fylgjast með fjárhagsstöðu og sjóðstreymi mótaðila svo unnt sé að grípa inn í ef blikur eru á lofti í rekstri viðkomandi mótaðila. Útgefandi getur krafist gjaldfellingar heildarskuldar og hefur hann beina uppboðsheimild á veðandlögum veðskuldabréfanna. Fjárhagsleg skilyrði eru t.d. ákveðið lágmarks eiginfjárhlutfall<sup>7</sup> og lágmarks greiðsluþekja<sup>8</sup> (e. debt service cover ratio).

### 2.6.2 Fjárfestingar

Fjárfest var í veðskuldabréfum með veði í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Um er að ræða fasteignir sem eru fullbúnar og í notkun eiganda eða í útleigu og eru allar staðsettar á

<sup>5</sup> Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem Reykjavík, Kópavogur, Garðabær, Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Seltjarnarnes

<sup>6</sup> \*Hámarksláns hlutfall við kaup allra veðskuldabréfa miðast við verðmat frá tveimur aðilum, a.m.k. annar þessara aðila skal vera sérfróður aðili óháður rekstraraðila

<sup>7</sup> Eiginfjárhlutfall = Eigið fé / Heildareignir

<sup>8</sup> Greiðsluþekja er hlutfall sjóðstreymis og greiðslubyrðar skulda og skatta

höfuðborgarsvæðinu. Gert var ráð fyrir að fjöldi fjárfestinga yrði á bilinu sex til tíu en þær urðu samtals sex. Fjögur verðtryggð veðskuldabréf með jöfnum greiðslum frá fjórum mótaðilum og tvö verðtryggð veðskuldabréf með jöfnum afborgunum frá sama mótaðila. Uppgreiðsluákvæði eru mismunandi milli veðskuldabréfa en þeim eru gerð frekari skil í kafla 2.6.2.1 „Nánar um eignir útgefanda“. Í tilfelli uppgreiðslu veðskuldabréfs er leitast við að ráðstafa greiðslu inn á skuldabréfið LVED 57 sem fyrst. Hver fjárfesting var á bilinu 100 - 2.503 m.kr. og eru vegnir meðal brúttó vextir safnsins 3,85%.

### 2.6.2.1 Nánar um eignir útgefanda

Samkvæmt grein 6.3 í samþykktum útgefanda er skylt að meta virði eigna tvisvar á ári, um mitt ár og í lok. Matið getur verið byggt á gildandi fasteignamati eða mati stjórnenda en nánari upplýsingar um mat á eignum útgefanda er að finna í kafla 2.11 „Mat á eignum útgefanda“. Í töflunni hér að neðan er að finna upplýsingar um fjárfestingarnar og í framhaldi eru ítarupplýsingar um veðskuldabréfin.

Tafla 1: Yfirlit fjárfestinga útgefanda

Fjár- festing	Hvenær fjárfest	Upphafleg fjárfesting	Veðréttur.	Upphaflegt lánshlutfall	30.6.2022 Vextir nú*	Lánstími (ár)	Uppreiknað virði	Lánshlutfall m.v. 30.6.2022
1	Q2 2017	2.503 m.kr	1.	64%	3,00% <sup>9</sup>	40	2.868 m.kr	35%
2	Q2 2017	1.007 m.kr	1.	22%	4,05%	30	1.126 m.kr	21%
3	Q2 2017	890 m.kr	1.	72%	4,00%	40	1.024 m.kr	53%
4	Q2 2017	1.179 m.kr	2.	75%	4,70%	35	1437 m. kr.	2. vr. frá 49% upp í 80%
5	Q2 2017	100 m.kr	1.	70%	4,40%	32	120 m. kr	82%
6	Q3 2018	1.298 m.kr	2.	57%	4,45%	20	1.342 m.kr	2. vr. Frá 33% upp í 54%
<b>Samtals</b>		<b>6.977 m.kr</b>					<b>7.917 m.kr</b>	

### Veðskuldabréf 1 (íbúðarhúsnæði)

Verðtryggt veðskuldabréf með jöfnum greiðslum sem situr á fyrsta veðrétti 143 íbúða í eigu félags sem sinnir útleigustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt uppreiknuðu virði veðandlags og skulda var lánshlutfall 35,0% þann 30. júní síðastliðinn. Heimilt er að greiða upp veðskuldabréfið frá 31. október 2027.

### Veðskuldabréf 2 (verslun og þjónusta)

Verðtryggt veðskuldabréf með jöfnum greiðslum sem situr á fyrsta veðrétti fasteignar á sviði verslunar og þjónustu á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt uppreiknuðu virði veðandlags og skulda var lánshlutfall 21,0% þann 30. júní síðastliðinn. Skuldabréfið er fyrst uppgreiðanlegt sex árum frá útgáfu eða þann 17. mars 2023 gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi sem fer stíglækkandi og fellur niður 12 árum eftir útgáfudag.

<sup>9</sup> \* Vextir allra veðskuldabréfa eru fastir

\*\*Vextir voru upphaflega 3,85% en eftir skilmálabreytingu voru þeir lækkaðir í 3,00% og greiðsluheimild framlengd



### Veðskuldabréf 3 (íbúðarhúsnæði)

Veðskuldabréfið er verðtryggt með jöfnum greiðslum og situr á fyrsta veðrétti 32 leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu. Veðskuldabréfið er fyrst uppgreiðanlegt þann 6. apríl 2023 gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi sem fer stíglækkandi og fellur niður 12 árum eftir útgáfudag. Samkvæmt uppreiknuðu virði veðandlags og skulda var lánshlutfall 53,0% þann 30. júní síðastliðinn.

### Veðskuldabréf 4 & 5 (ferðaþjónusta)

Veðskuldabréf 4 er verðtryggt með jöfnum greiðslum að nafnvirði 1.180 m.kr. á öðrum veðrétti en samkvæmt uppreiknuðu virði veðandlags og skulda var lánshlutfall 80,0% þann 30. júní síðastliðinn. Veðskuldabréf 5 sem er að nafnvirði 100 m.kr. á fyrsta veðrétti en samkvæmt uppreiknuðu virði veðandlags og skulda var lánshlutfall 82,0% þann 30. júní síðastliðinn. Heimilt er að greiða upp veðskuldabréfin frá 27. september 2022. Fasteignirnar sem mynda veðandlag veðskuldabréfanna eru að stærstum hluta nýttar undir hótélrekstur en einnig undir verslunarrekstur í miðbæ Reykjavíkur.

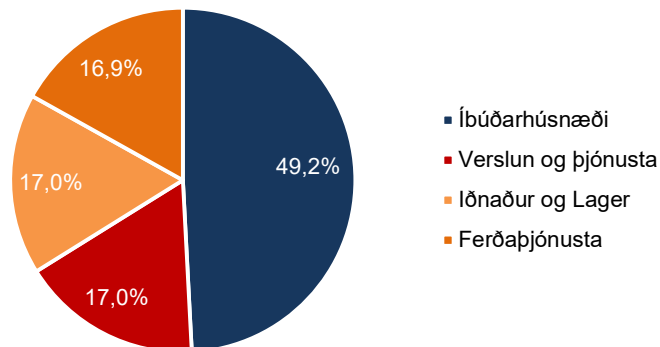
### Veðskuldabréf 6 (iðnaður og lager)

Veðskuldabréfið er verðtryggt með jöfnum greiðslum og situr á öðrum veðrétti fasteignar sem hýsir margvíslega iðnaðar og lagerstarfsemi. Samkvæmt uppreiknuðu virði veðandlags og skulda var lánshlutfall 54,0% þann 30. júní síðastliðinn. Veðskuldabréfið er uppgreiðanlegt fyrst 10 árum eftir útgáfu eða þann 15. ágúst 2028 gegn 1,5% uppgreiðslugjaldi sem lækkar í 0,5% fimm árum síðar.

### 2.6.3 Starfsemi í veðandlögum mótaðila

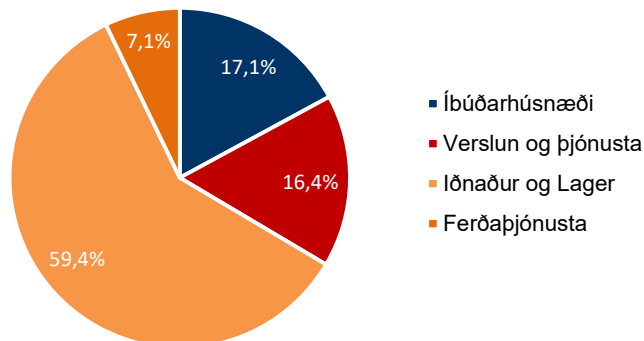
Starfsemi í veðandlögum skiptist í fjóra flokka; Íbúðarhúsnæði, verslun og þjónusta, iðnað og lager og ferðaþjónusta. Þegar er að horft er til bókfærðs virði er leiga á íbúðarhúsnæðis tæplega helmingur fjárfestinga útgefanda en aðrir flokkar mynda jafn stóra hluta hver. Á neðangreindum myndum má sjá skiptinguna.

Mynd 2: Skipting starfsemi í veðandlögum eftir stærð fjárfestingar miðað við bókfært virði



Ef horft er til stærðar fasteigna í fermetrum eru fasteignir í flokki iðnaðar og lagers með stærstan hluta eða rétt undir 60% en fermetrar í ferðapjónustu rúmlega 7%.

Mynd 3: Skipting starfsemi í veðandlögum eftir stærð fjárfestingar miðað fermetra



#### 2.6.4 Tölfræði tengd fjárfestingum

Í eftirfarandi töflum má sjá frekari upplýsingar um eignasafn útgefanda sem byggir á upplýsingum miðað við bókfært virði þann 30.6.2022. Greining á fjárfestingum tekur til veðsetningar, vaxtakjara, lánstíma, atvinnustarfsemi, stærðar fjárfestinga og veðréttar.

Tafla 2: Veðsetningarhlutfall undirliggjandi eigna

Veðsetning	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi veðskuldabréfa
20 - 40%	3.994 m.kr.	50,4%	2
40 - 60%	2.366 m.kr.	29,9%	2
60 - 80%	1.437 m.kr.	18,2%	1
> 80%	120 m.kr.	1,5%	1
<b>Samtals</b>	<b>7.917 m.kr.</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</b>

Tafla 3: Vaxtakjör veðskuldabréfa:

Vextir	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi veðskuldabréfa
3,0 - 3,5%	2.868 m.kr.	36,2%	1
3,5 - 4,0%	1.024 m.kr.	12,9%	1
4,0 - 4,5%	2.588 m.kr.	32,7%	3
4,5 - 5,0%	1.437 m.kr.	18,2%	1
<b>Samtals</b>	<b>7.917 m.kr.</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</b>

Tafla 4: Lánstími veðskuldabréfa:

Lánstími	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi veðskuldabréfa
0 - 10 ár	0	0,0%	0
10 - 20 ár	1.342 m.kr.	17,0%	1

20 - 30 ár	2.683 m.kr.	33,9%	3
30 - 40 ár	3.892 m.kr.	49,2%	2
<b>Samtals</b>	<b>7.917 m.kr.</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</b>

Tafla 5: Atvinnustarfsemi í undirliggjandi eignum

<b>Atvinnugrein</b>	<b>Heildarfjárhæð</b>	<b>% af heildarfjárhæð</b>
Ferðapjónusta	1.341 m.kr.	16,9%
Iðnaður og lager	1.342 m.kr.	17,0%
Verslun og þjónusta	1.342 m.kr.	17,0%
Íbúðarhúsnæði	3.892 m.kr.	49,2%
<b>Samtals</b>	<b>7.917 m.kr.</b>	<b>100,0%</b>

Tafla 6: Stærð fjárfestinga útgefanda á bókfærðu virði

<b>Fjárhæð veðskuldabréfa</b>	<b>Heildarfjárhæð</b>	<b>% af heildarfjárhæð</b>	<b>Fjöldi veðskuldabréfa</b>
> 1 ma.kr.	120 m.kr.	1,5%	1
1,0 - 1,5 ma.kr.	4.929 m.kr.	62,3%	4
1,5 - 2,0 ma.kr.	0	0,0%	0
>2,0 ma.kr.	2.868 m.kr.	36,2%	1
<b>Samtals</b>	<b>7.917 m.kr.</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</b>

Tafla 7: Veðröð veðandlaga í undirliggjandi eignum

<b>Veðréttur</b>	<b>Heildarfjárhæð</b>	<b>% af heildarfjárhæð</b>	<b>Fjöldi veðskuldabréfa</b>
1. veðréttur	5.138 m.kr.	64,9%	4
2. veðréttur	2.779 m.kr.	35,1%	2
>2. veðrétt	0	0,0%	0
<b>Samtals</b>	<b>7.917 m.kr.</b>	<b>100,0%</b>	<b>6</b>

## 2.7 Lagalegt umhverfi útgefanda

Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður er samlagshlutafélag samkvæmt XX. kafla laga um hlutafélög og er félagið rekið af Landsbréfum hf. sem sérhæfður sjóður samkvæmt lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Um reikningskil og bókhald félagsins gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegur skyldur, sjá nánari umfjöllun í kafla 1.8 „Önnur sértæk áhætta“. Því gilda skattalög um félagið, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt og lög nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og reglugerðir settar á grundvelli laga. Félagið er skráð sem sérhæfður sjóður í samræmi við 27. tl. 3. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og er undanþegið fjármagnstekjuskatti samkvæmt 3. mgr. 2. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Frá því að skuldabréf félagsins hafa verið rafrænt skráð og tekin til viðskipta á skipulegum markaði mun félagið þurfa að fylgja lögum og reglum sem gilda um útgefendur

fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, t.a.m. lögum um markaði fyrir fjármálagerninga, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og reglugerðum settum á grundvelli laganna. Fjallað er um áhættu tengda lagalegu umhverfi útgefanda í kafla 1.7 „Lagaleg áhætta“.

## 2.8 Stjórnsýslu-, dóms- og gerðardómsmál

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er og hefur ekki verið aðili að stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði. Útgefanda er ennfremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu útgefandalýsingar þessarar.

## 2.9 Ábyrgðaraðili útgefanda

Ábyrgðaraðili útgefanda er Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður GP, sem er einkahlutafélag stofnað til þess að sinna hlutverki ábyrgðaraðila og stjórn félagsins eins og heimilt er skv. 161. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur ábyrgðaraðila samkvæmt 3. gr. samþykktu hans dagsettu 9. maí 2019 er fjárfestingarstarfsemi og að vera ábyrgðaraðili fyrir útgefanda en samþykktirnar er að finna í kafla 5.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“. Í grein 4.1 samþykktu útgefanda segir að ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar og stjórnarmaður ábyrgðaraðilans komi fram fyrir hönd útgefanda. Til að skuldbinda félagið þarf samþykki meirihluta stjórnar ábyrgðaraðila. Samkvæmt grein 2.2 er ábyrgðaraðila ekki skylt að leggja fram hlutafé og gilda engar sérreglur um hluti ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili er ekki hluthafi í útgefanda. Þá hefur ábyrgðaraðili rétt á að sækja hluthafafundi, hefur málfrelsi og tillögurétt eins og segir í grein 3.6. Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins skv. grein 2.9 og samþykki ábyrgðaraðila skal liggja fyrir ef gera skal breytingar á samþykktum félagsins skv. grein 3.6. Ábyrgðaraðili staðfestir ráðningu framkvæmdastjóra og fer með framkvæmdastjórn félagsins eða felur öðrum hana fram að ráðningu skv. grein 4.3.

Hluthafar í Landsbréf – Veðskuldabréfasjóði bera ekki ábyrgð á skuldbindingum samlagsfélagsins umfram eignarhlut sinn í félaginu, nánari upplýsingar um hluthafa má finna í kafla 2.13.2 „Hluthafar“.

## 2.10 Fjárhagsupplýsingar

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabil frá 2020-2022. Ársreikningar Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs fyrir árin 2021 og 2020 ásamt árshlutareikningi 2022 má finna í heild sinni í kafla 5.2 – „Skjöl felld inn með tilvísun“, ásamt skýringum, skýrslu stjórnar og áritun óháðs endurskoðanda. Fyrirgreindir ársreikningar voru gerðir í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga en frá og með 1. janúar 2022 verða ársreikningar gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS).

Ársreikningar 2021 og 2020 voru endurskoðaðir í samræmi við ISA.

Árshlutareikningur 2022 var gerður í samræmi við IFRS eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og var kannaður í samræmi við alþjóðlegan endurskoðunarstaðal ISRE 2410. Innleiðingardagur félagsins á IFRS var 1. janúar 2022 en innleiðing staðlanna hafði engin áhrif á fjárhæðir í reikningsskilum félagsins. Heiti tiltekinna liða hefur verið breytt og aukið við skýringar. Ársreikningur 2021 var endurgerður í samræmi við IFRS vegna skráningar skuldabréfaflokksins á Nasdaq Íceland. Stjórn og framkvæmdastjórn félagsins eru ábyrgir fyrir

gerð og glöggri framsetningu ársreikninganna í samræmi við IFRS eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfu í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu síðustu birtu endurskoðuðu reikningsskila útgefanda.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda né verulega óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2022 til dagsetningar þessarar lýsingar, né hafa átt sér stað atburðir sem skipta verulegu máli við mat á gjaldþoli útgefanda.

## 2.10.1 Samandregnar fjárhagsupplýsingar

### 2.10.1.1 Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu eru upplýsingar úr könnuðum rekstrarreikning Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs fyrir fyrstu sex mánuði árána 2022 og 2021 ásamt endurskoðuðum rekstrarreikning fyrir árin 2021 og 2020. Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Rekstrarreikningur	2022 30.6.2022	2021 30.6.2021	2021 31.12.2021	2020 31.12.2020
<b>Fjárfestingartekjur</b>				
Fjármunatekjur	540.658	333.400	661.949	550.175
Fjármagnsgjöld	-487.610	-404.987	-686.391	-467.827
<b>Hreinar fjárfestingartekjur</b>	53.049	-71.587	-24.441	82.348
<b>Rekstrarkostnaður</b>				
Umsýslupóknun	7.868	7.564	15.187	14.864
Laun og launatengd gjöld	155	345	500	694
Annar rekstrarkostnaður	2.585	2.434	3.982	3.175
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>	10.608	10.343	19.668	18.733
<b>Heildarafkoma tímabilsins</b>	42.440	-81.930	-44.110	63.615

Fjárfestingartekjur skiptast í fjármunatekjur sem samanstanda af vaxtatekjum af handbæru fé og vaxtatekjum af lánum og fjármunagjalda sem samanstanda af vaxtagjöldum af skuldum.

Fjármunatekjur fyrstu sex mánuði ársins jukust um rúmlega 60% miðað við sama tímabil árið á undan á meðan fjármunagjöld hækkuðu um 20% sem skilaði sér í hreinum fjárfestingartekjum upp á 53,0 m.kr. miðað við neikvæðar 71,6 m.kr. árið áður. Rekstrarkostnaður sama tímabils stóð í stað og var heildarafkoma því jákvæð um 42,4 m.kr.

Nánari upplýsingar er að finna í árshlutareikning 2022 og ársreikning 2021, sem finn má í kafla 5.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

### 2.10.1.2 Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs fyrir fyrri helming ársins 2022 og lok árs 2021. Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Efnahagsreikningur	2022	2021	2021	2020
	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eignir</b>				
Verðbréf með föstum tekjum	7.917.279	7.595.165	7.595.165	7.298.029
Hlutdeildarskírteini	107.663	41.721	41.721	210.841
Kröfur	301	0	0	1.959
Handbært fé	47.234	69.852	69.852	37.842
<b>Eignir samtals</b>	<b>8.072.477</b>	<b>7.706.738</b>	<b>7.706.738</b>	<b>7.548.671</b>
<b>Eigið fé</b>				
Hlutfé	4.050	4.050	4.050	4.050
Yfirverðsreikningur hlutafjár	55.333	55.333	55.333	55.333
Lögbundinn varasjóður	13.978	13.978	13.978	13.978
Óráðstafað eigið fé	599.116	556.675	556.675	600.785
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>672.477</b>	<b>630.036</b>	<b>630.036</b>	<b>674.146</b>
<b>Skuldir</b>				
Skuldabréfaútgáfa	7.387.434	7.075.408	7.075.408	6.873.177
Skammtímaskuldir	12.566	1.294	1.294	1.348
<b>Skuldir samtals</b>	<b>7.400.000</b>	<b>7.076.702</b>	<b>7.076.702</b>	<b>6.874.525</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>8.072.477</b>	<b>7.706.738</b>	<b>7.706.738</b>	<b>7.548.671</b>

Verðbréf með föstum tekjum skipa langsamlega stærsta eignaflokkinn en virði hans fyrstu sex mánuði ársins jókst um rúmlega 4% miðað við sama tímabil árið á undan en hann er metinn á kostnaðarverði. Hlutdeildarskírteini og handbært fé eru skammtímaeignir. Nánari upplýsingar um mat á eignum er að finna í kafla 2.11 „Mat á eignum“.

Skuldir samanstanda af skuldabréfaútgáfu og skammtímaskuldum en þær síðarnefndu eru óverulegur hluti af heildarskuldum. Skuldabréfaútgáfan er skuldabréfaflokkurinn LVED 57 sem ber 3,5% fasta verðtryggða vexti ásamt heimild til greiðslu vaxta- og afkomuauka, nánari umfjöllun er að finna í ársreikning 2021 í kafla 5.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“. Lokagjalddaginn er árið 2057.

Nánari upplýsingar er að finna í árshlutareikningi 2022 og ársreikning 2021, sem finna má í kafla 5.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

### 2.10.1.3 Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er sjóðstreymi Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs fyrir fyrri helming árána 2022 og 2021. Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Sjóðstreymisýfirlit	2022	2021	2021	2020
	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>Rekstrarhreyfingar</b>				
Heildarafkoma tímabils	42.440	-81.930	-44.110	63.615

Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á sjóðstreymi:

Útgefandalýsing – Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	-53.049	71.587	24.441	-82.348
Veltufé til rekstrar	-10.608	-10.343	-19.668	-18.733
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímakröfur, breyting	-300	240	2.161	0
Skammtímaskuldir, breyting	11.272	-103	-54	95
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	10.972	137	2.107	95
Innborgaðar vaxtatekjur	159.180	126.504	254.674	255.793
Greidd vaxtagjöld	-129.308	-240.447	-365.266	-237.136
Handbært fé (til) frá rekstri	30.236	-124.149	-128.153	19
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>				
Innheimtar afborganir	59.020	53.561	108.759	111.288
Keypt hlutdeildarskírteini	-87.600	-117.000	-181.000	-428.000
Seld hlutdeildarskírteini	22.000	234.300	351.300	403.926
	-6.580	170.861	279.059	87.214
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>				
Greiddar afborganir	-46.276	-73.417	-118.893	-87.462
	-46.276	-73.417	-118.893	-87.462
<b>Breyting á handbæru fé</b>	-22.619	-26.705	32.013	-229
<b>Handbært fé í upphafi ársins</b>	69.852	37.842	37.842	38.071
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b>	47.234	11.136	69.855	37.842

Fyrirgreindir endurskoðaðir ársreikningar og kannaður árshlutareikningur hafa verið felldir inn með tilvísun og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni. Sjá nánar kafla 5.2. „Skjöl felld inn með tilvísun“.

## 2.11 Mat á eignum útgefanda

Á hverjum uppgjörstigi metur félagið hvort fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði hafi rýrnað að virði. Fjáreign er virðisrýrð þegar atburður sem veldur lækkun á væntu sjóðstreymi fjáreignarinnar hefur átt sér stað. Vænt útlánatap er líkindavegið mat á útlánatapi. Útlánatap er metið núvirði allra affalla, þ.e. mismunur milli greiðslna sem félagið á rétt á samkvæmt samningi og greiðslna sem félagið væntir að fá. Niðurfærslureikningur fyrir fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði er dreginn frá bókfærðu verði eignanna.

Félagið hefur fjárfest í fasteignaveðtryggðum skuldabréfum fyrirtækja. Veðskuldabréfin eru til allt að 40 ára, eru verðtryggð og bera 3,0% til 4,7% vexti.

Veðskuldabréf með föstum tekjum eru flokkuð á afskrifuðu kostnaðarverði. Þau eru upphaflega metin á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði, en eftir það á afskrifuðu kostnaðarverði með aðferð virkra vaxta. Áfallnir vextir og áfallnar verðbætur eru innifaldar í bókfærðu virði skuldabréfanna og eru færðar undir fjármunatekjur í rekstrarreikningi. Veðskuldabréf með föstum tekjum innan viðskiptalíkans þar sem ætlunin er að innheimta samningsbundið sjóðstreymi af þeim sem samanstendur eingöngu af afborgunum af höfuðstól og vöxtum eru metin á afskrifuðu kostnaðarverði. Félagið metur 12 mánaða vænt útlánatap fyrir veðskuldabréf með föstum tekjum sem færð eru á afskrifuðu kostnaðarverði og teljast bera litla útlánaáhættu á reikningsskiladegi. Niðurfærsla var engin í lok júní 2022.

Tafla 8: Skuldabréf skv. efnahagsreikningi. Fjárhæðir eru í þúsundum króna

	<b>30.6.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Staða 1.1	7.595.165	7.298.029
Vextir og verðbætur	539.570	657.072
Afborganir	-217.786	-363.238
Lotun lántökugjalds	330	3.301
<b>Skuldabréf samkvæmt efnahagsreikningi</b>	<b>7.917.279</b>	<b>7.595.165</b>

Nánari upplýsingar er að finna í árshlutareikningi 2022, sem finna má í kafla 5.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

## 2.12 Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn útgefanda

Stjórnun útgefanda skal vera í höndum ábyrgðaraðila sem tilgreindur er skv. 2.1 grein samþykktu útgefanda. Tilgreindur ábyrgðaraðili, Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður GP, er einkahlutafélag í eigu Dranga fund hs. Stjórnarmaður ábyrgðaraðila kemur fram fyrir hönd útgefanda en meirihluta stjórnar þarf til að skuldbinda Landsbréf – Veðskuldabréfasjóð.

Á grundvelli rekstrarsamnings milli útgefanda og Landsbréfa er þeim síðarnefnda falin umsjón með útgefanda. Skipaðir voru tveir framkvæmdastjórnar yfir útgefanda eins og heimilt er skv. rekstrarsamning og sjá þeir um daglegan rekstur og rita firma útgefandans. Landsbréf er ekki hluthafi í útgefanda en kom að stofnun hans í gegnum ábyrgðaraðila sem var þá hluthafi.<sup>10</sup> Rekstrarsamningurinn er uppsegjanlegur með sex mánaða fyrirvara af hálfu útgefanda.

Æðsta vald í öllum málefnum útgefanda er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir ákveða. Samkvæmt 3.2 grein samþykktu útgefanda skal halda aðalfund innan sex mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Samkvæmt 3.4 grein samþykktu telst hluthafafundur lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa um að ráða a.m.k. helmingi hlutafjár í útgefanda.

### 2.12.1 Stjórnarhættir útgefanda

Útgefandi er samlagshlutafélag stofnað af Landsbréfum en ábyrgðaraðili útgefanda fer með stjórn hans og er hún í höndum einkahlutafélagsins Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP. Vörslu, er útvistað til Landsbankans á grundvelli útvistunarsamnings, nánari upplýsingar í kafla 2.4. – „Útvistunarsamningur rekstraraðila við þriðja aðila“.

<sup>10</sup> Við stofnun útgefanda var Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður GP eigandi að einum hlut í útgefanda á móti Drangar fund hs. sem hélt á 3.999.999 hlutum.



Helstu lög sem tengjast stjórnarháttum og gilda um Landsbréf – Veðskuldabréfasjóð eru lög um hlutafélög, samþykktir útgefanda sem dagsettar eru 5. september 2019, auk laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Vegna eðli starfsemi útgefanda falla stjórnarhættir að mestum hluta undir þá sömu og hjá rekstraraðila, en Landsbréf fylgja 6. útgáfu af leiðbeiningum um stjórnhætti fyrirtækja, („**Leiðbeiningar um stjórnarhætti**“) sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Útgefandi hefur t.a.m. ekki áhættu- og starfskjaranefnd, enda enga starfsmenn á launum. Innra eftirliti og áhættustjórnun er sinnt af Landsbréfum en innri endurskoðun og regluvörslu er útvistað til Landsbankans með útvistunarsamningi eins og heimilt er skv. 29. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Nánari umfjöllun um stjórnarhætti er að finna í kafla 3.6.2. „*Stjórnarhættir rekstraraðila*“ og á vefsíðu rekstraraðila <https://www.landsbref.is/um-landsbref/stjornarhaettir>.

### **2.12.2 Stjórn og framkvæmdastjórar útgefanda**

Ábyrgðaraðili fer með stjórn félagsins samkvæmt 4. gr. samþykktu Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs og 161. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög. Í stjórn ábyrgðaraðila situr framkvæmdastjóri Landsbréfa, rekstraraðila útgefanda.

Í stjórn ábyrgðaraðila situr:

*Helgi Þór Arason, stjórnarmaður*

Helgi er fæddur 1975 og er framkvæmdastjóri Landsbréfa. Helgi hóf störf sem framkvæmdastjóri félagsins í byrjun júní 2014. Hann nam viðskiptafræði við Háskóla Íslands með áherslu á fjármál og hefur lokið MBA gráðu frá sama skóla. Þá hefur hann verðbréfaréttindi samkvæmt lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Helgi starfaði áður sem forstöðumaður Markaðsviðskipta hjá Landsbankanum hf. frá 2008, og sem miðlari skuldabréfa hjá Landsbanka Íslands á árunum 2003 til 2008. Helgi á enga eignarhluti í ábyrgðaraðila né hefur hann gert kaupréttarsamning um kaup á hlutum í félaginu. Helgi á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins eða hluthafa félagsins. Starfsstöð Helga er í Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

*Bragi Gunnarsson, varamaður*

Bragi er fæddur 1964 og er lögmaður Landsbréfa. Bragi hóf störf hjá Landsbréfum árið 2012. Hann er með embættispróf í lögfræði frá Háskóla Íslands og LLM gráðu frá Háskólanum í Lundi í Svíþjóð. Þá hefur hann verðbréfaréttindi samkvæmt lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Bragi starfaði áður sem lögfræðingur hjá Horni fjárfestingarfélagi frá 2011-2021, Landsbankanum hf. frá 2008-2011 og Landsbanka Íslands hf. frá 2004 til 2008. Frá árinu 1999-2004 var Bragi forstöðumaður hjá ríkisskattstjóra og lögfræðingur í Fjármálaráðuneytinu frá 1990-1997. Bragi hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila útgefanda eða hluthafa hans. Starfsstöð Braga er í Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

*Björn Snær Guðbrandsson, framkvæmdastjóri*

Björn Snær hóf störf hjá Landsbréfum í janúar 2018. Björn Snær er með Cand Oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og verðbréfaréttindi samkvæmt lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Hann var verðbréfamiðlari hjá Landsbanka Íslands frá 1997-2001 og forstöðumaður eignastýringar Íslenskra verðbréfa 2001-2017. Hann hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa. Starfsstöð Björns er í Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

### *Ingvar Karlsson, framkvæmdastjóri*

Ingvar er með M.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands og B.Sc. gráðu í matvælafræði frá sama skóla og hefur verðbréfaréttindi samkvæmt lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Ingvar er sjóðstjóri í sérhæfðum fjárfestingum í Landsbréfum og hefur unnið þar síðastliðin tíu ár. Á árunum 2005 til 2012 starfaði Ingvar sem sjóðstjóri hjá Landsvaka hf., rekstraraðila verðbréfasjóða í eigu Landsbankans. Ingvar situr í stjórn Landsbréfa - Hvatningar GP ehf. Hann hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa. Starfsstöð Ingvars er í Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

#### **2.12.3 Nefndir**

Í ljósi umfangs, fyrirkomulags og eðli starfseminnar falla stjórnhættir útgefanda að mestu undir rekstraraðila eins og kemur fram í kafla 2.12.1 „*Stjórnhættir útgefanda*“. Endurskoðunarnefnd er þó starfrækt hjá útgefanda og er tilgangur hennar að fylgjast með verkefnum er varða reikningsskil, endurskoðun og innra eftirlit og gera tillögur um val á endurskoðendum útgefanda. Endurskoðunarnefndina skipa Helgi Þór Arason og Klara Hrönn Sigurðardóttir.

### **2.13 Hlutfé og hluthafar**

#### **2.13.1 Hlutfé**

Samkvæmt 2.2 grein samþykkt er hlutfé útgefanda 4.050.000 kr. og skiptist í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirrar fjárhæðar og aðeins er einn flokkur hlutfjár. Hlutféð er allt greitt. Ábyrgðaraðila er ekki skylt að leggja fram hlutfé en þátttaka ábyrgðaraðila í skiptingu hagnaðar og taps ræðst af hlutfjáreign hans. Ábyrgðaraðili er ekki hluthafi í útgefanda í dag en var hluthafi við stofnun. Hluthafi sem er ekki ábyrgðaraðili ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hluti sína í félaginu. Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Engar sérreglur gilda um hluti ábyrgðaraðila.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ákvörðun hlutahafafundar skv. gr. 2.3. samþykkt sjóðsins og þarf sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þess (2/3 hluti atkvæðamagns). Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkingu hlutfjár. Stjórn félagsins er þó heimilt að lækka hlutfé skv. 2.5 gr. samþykkt með innlausn hluta eða kaupum á eigin hlutum eftir reglum sem tiltekna eru í sömu grein. Jafnframt er stjórn félagsins heimilt að lækka hlutfé hlutfélagsins með innlausn hluta gegn framsali skuldabréfs útgefna af félaginu sjálfu.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu skv. grein 2.10. og hluthafar þess þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema í samræmi við grein 2.5. í samþykktum félagsins eða landslög standi til annars. Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um eigendaskiptin skriflega.

##### **2.13.1.1 Áskriftarloforð**

Samningur um áskrift að hlutfé var gerður við fjárfesta í upphafi árs 2016 og fól hann í sér skuldbindingu fjárfesta til að reiða fram fjármuni eftir því sem hlutfé útgefanda var aukið á fjárfestingartíma hans. Áskriftarloforð voru í heildina um 8.7 ma.kr. en hlutfé var gefið út fyrir 6,9 ma.kr., og er ekki fyrirhugað að draga frekar á áskriftarloforðin. Í lok fjárfestingartímabils var hlutfé útgefanda lækkað með innlausn hluta gegn framsali skuldabréfs útgefanda, LVED 57. Útgefin fjárhæð skuldabréfsins samsvaraði þeirri fjárhæð sem fjárfestar höfðu reitt af höndum á fjárfestingartíma að frádregnum kostnaði við rekstur útgefanda.

### 2.13.2 Hluthafar

Hluthafar í félaginu eru 16 og samanstendur hluthafalistinn eingöngu af lífeyrissjóðum sem allir eru fagfjárfestar skv. a. lið 13 tl. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Listi yfir 10 stærstu hluthafana<sup>11</sup> er hér að neðan.

<b>Hluthafar</b>	<b>Eignarhluti</b>
<i>Lífeyrissjóður verzlunarmanna</i>	19,90%
<i>Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A-deild</i>	14,90%
<i>Stapi lífeyrissjóður</i>	14,31%
<i>Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga</i>	11,45%
<i>Festa lífeyrissjóður</i>	8,01%
<i>Lífeyrissjóður bankamanna</i>	5,72%
<i>Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar</i>	5,72%
<i>Lífsverk lífeyrissjóður</i>	5,72%
<i>Frjálsi lífeyrissjóðurinn</i>	5,72%
<i>Íslenski lífeyrissjóðurinn</i>	2,86%

Stjórn félagsins skal skv. 2.6. grein samþykktá félagsins halda hlutaskrá og skrá í hana nafn eiganda hvers einstaks hlutar í félaginu ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni. Útskrift frá verðbréfamiðstöð um eignarhald á hlutum í félaginu telst fullnægjandi grundvöllur að hlutaskrá og veitir hún full réttindi þau er samþykktir félagsins mæla fyrir um. Hlutaskrá skal geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar að hafa aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé undir beinum eða óbeinum yfirláðum eða stjórn einhvers eins aðila né um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Þá er útgefanda ekki heldur kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirláðum í útgefanda.

<sup>11</sup> Upplýsingar úr árshlutareikning Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs 2022

### 3 Almennar upplýsingar um rekstraraðila

Samkvæmt 4.2. grein samþykktu útgefanda er heimilt að gera samning við rekstraraðila sem leggur útgefanda til framkvæmdastjóra, einn eða fleiri. Landsbréf er rekstraraðili útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Stjórn útgefanda tekur ákvarðanir um fjárfestingar hans og annast framkvæmd þeirra. Hvorki Landsbréf né hluthafar útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans.

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti rekstraraðila:	Landsbréf hf.
Kennitala:	691208-0520
LEI númer:	213800VY5YTFW1FUUQ55
Félagaform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög.
Lögheimili:	Borgartúni 33, 105 Reykjavík
Stofndagur:	10. desember 2008
Hluthafar:	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf., kt. 530407-1790 (99,99%), og Blámi-fjárfestingarfélag ehf., kt. 470301-3920, (0,01%).
Vefsíða:	www.landsbref.is

Landsbréf eru dótturfélag Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík (hér eftir „Landsbankinn“, „bankinn“, „vörsluaðili“ eða „vörslufyrirtæki“). Um 98,2% hlutafjár Landsbankans er í eigu íslenska ríkisins. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, þá eru Landsbréf undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

#### 3.1 Tilgangur rekstraraðila

Tilgangur Landsbréfa, sbr. 2. grein samþykktu dagsettum 3. maí 2022, er rekstur verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og annarra sérhæfðra sjóða, eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi félagsins, innan þess ramma sem lög leyfa.

#### 3.2 Starfsemi rekstraraðila

Meginstarfsemi Landsbréfa er sjóðarekstur ásamt því sem félagið sinnir afmörkuðum verkefnum á sviði eignastýringar. Hjá Landsbréfum starfa fjögur teymi skipuð 22 sérfræðingum sem hafa yfirgripsmikla og áralanga reynslu af störfum á fjármálamörkuðum. Landsbréf er eitt stærsta sjóðastýringafyrirtæki landsins með um 457 ma.kr. í virkri stýringu þann 30. júní 2022, samanborið við 544 ma.kr. í lok árs 2021. Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Landsbréf reka. Sérhver sjóður í rekstri rekstraraðila hefur aðgreindan og sjálfstæðan fjárhag og er Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður þar með talinn.

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

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

- annast vörslu fjármálagerninga eftir því sem við á og einnig vörslu annarra gagna um viðskipti;
- annast innri endurskoðun á starfsemi Landsbréfa, regluvörslu, og annast rekstur og umsjón tölvukerfa Landsbréfa;
- annast sölu- og markaðsmál fyrir sjóði Landsbréfa,;
- annast bókhald og uppgjör hlutdeildarsjóða;
- vinnur skýrslur til opinberra aðila í samráði við Landsbréf

Útvistun á verkefnum rekstraraðila hefur engin áhrif á skyldur eða ábyrgð hans gagnvart einstökum sjóðum eða fjárfestum í þeim, í samræmi við 31. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Stjórn Landsbréfa er óháð Landsbankanum. Stjórn Landsbréfa hefur heimild til þess að útvista hluta af verkefnum sínum til þriðja aðila. Stjórn Landsbréfa er þó aldrei heimilt að útvista öllum verkefnum sínum og ekki er heldur heimilt að útvista fjárfestingarákvörðunum fyrir útgefanda til vörsluaðila né annars félags, fari hagsmunir þess ekki saman við hagsmuni Landsbréfa og fjárfesta í útgefnum skuldabréfum útgefanda.

Sjóðum í stýringu Landsbréfa má skipta í þrjá flokka, þ.e. verðbréfasjóði, sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta og aðra sérhæfða sjóði. Þann 1. september 2022 voru 9 verðbréfasjóðir í rekstri Landsbréfa: Landsbréf - Sparibréf verðtryggð hs., Landsbréf - Sparibréf óverðtryggð hs., Landsbréf – Markaðsbréf hs., Landsbréf - Sparibréf stutt hs., Landsbréf - Sparibréf meðallöng hs., Landsbréf - Sparibréf plús hs., Landsbréf – LEQ UCITS ETF hs., Landsbréf - Global Equity Fund hs. og Landsbréf - Nordic 40 hs.

Þá reka Landsbréf 18 sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta; Landsbréf – Markaðsbréf sértryggð hs., Landsbréf – Global Portfolio hs., Landsbréf – Öndvegisbréf hs., Landsbréf – Úrvalsbréf hs., Landsbréf – Eignadreifing langtíma hs., Landsbréf – Eignadreifing sjálfbær hs., Landsbréf – Eignadreifing virði hs., Landsbréf – Eignadreifing vöxtur hs., Landsbréf – Einkabréf A hs., Landsbréf – Einkabréf B hs., Landsbréf – Einkabréf C hs., Landsbréf – Einkabréf D hs., Landsbréf – Einkabréf E hs., Landsbréf – Fyrirtækjaskuldabréf hs., Landsbréf – Global Multi Asset hs., Landsbréf – Veltubréf hs., Landsbréf – Veltubréf plús hs. og Landsbréf – LEQ150 ETF hs.

Landsbréf reka að auki 13 aðra sérhæfða sjóði: Landsbréf – Hvatning slhf., Landsbréf – Fixed Income Opportunity Fund hs., Landsbréf – BÚS I, Horn III slhf., Horn IV slhf., Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf., Landsbréf – Askja hs., Brunnur vaxtarsjóður slhf., Brunnur vaxtarsjóður II slhf., Landsbréf – Icelandic Tourism Fund I slhf., Landsbréf - Hekla hs., Drangar Fund hs. og Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður II hs.

### 3.2.1 Fjárhagsleg áhættustjórnun rekstraraðila

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

Innra eftirlit og áhættustýring er unnin innan félagsins sjálfs, en innri endurskoðun og regluvörslu er útvistað með sérstökum samningum til Landsbankans með leyfi

Fjármálaeftirlitsins. Reglulegar skýrslur eftirlitseininga eru lagðar fyrir stjórn til skoðunar. Mögulegir áhættuþættir eru greindir með skipulögðum hætti og markvisst unnið að því að treysta alla umgjörð rekstraraðila og sjóða í rekstri hans.

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

### 3.3 Fjárhagur rekstraraðila

Reikningskil Landsbréfa eru unnin af Landsbankanum samkvæmt sérstökum útvistunarsamningi. Landsbréf eru hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans, en útgefandi líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstraraðila er ekki hluti af samstæðuuppgjöri Landsbankans. Árs- og árshlutareikningar Landbréfa skiptast í A- og B- hluta, þar sem A-hluti hefur að geyma fjárhagsupplýsingar sem tengjast rekstri Landsbréfa, en B-hluti hefur að geyma upplýsingar um hlutdeildarsjóði í rekstri Landsbréfa á fjárhagstímabilinu. Fjárreiður sjóða sem eru sjálfstæðir lögaðilar, eins og útgefandi, eru ekki hluti af reikningskilum Landsbréfa.

Hreinar rekstrartekjur Landsbréfa á fyrri hluta ársins 2022 námu rúmum 1.059 milljónum króna, samanborið við tæpar 1.361 milljón króna á sama tímabili á árinu 2021. Hagnaður af rekstri á fyrri hluta ársins 2022 eftir skatta var tæpar 448 milljónir króna samkvæmt rekstrarreikningi, samanborið við rúmar 602 milljónir króna fyrir sama tímabil á árinu 2021. Eigið fé Landsbréfa hf. í lok júní 2022 var tæpar 3.417 milljónir króna samkvæmt efnahagsreikningi, en var í lok ársins 2021 rúmar 5.969 milljónir króna. Eiginfjárlutfall félagsins, reiknað samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki, var 76,95% í lok júní 2022, en þetta hlutfall má ekki vera lægra en 8,0% samkvæmt 84. gr. laganna. Til samanburðar var eiginfjárlutfall í lok ársins 2021 89,76%. Eiginfjárgrunnur félagsins var 303% af föstum rekstrarkostnaði síðasta reikningsárs, en hlutfall þetta má ekki vera lægra en 25% samkvæmt lögum. Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt könnuðum árshlutareikningi Landsbréfa, þann 30. júní 2022, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Landsbréfa á vef þess, <https://landsbref.is/um-landsbref/fjarhagsupplýsingar/><sup>12</sup>

### 3.4 Umsýsluþóknarir

Rekstraraðili fær greidda umsýsluþóknun fyrir að annast daglegan rekstur félagsins en hún er reiknuð mánaðarlega. Þóknun reiknast af fjárhæð áskriftarloforða á fjárfestingartímabili en af heildareignum félagsins eftir það. Árleg þóknun rekstraraðila skal vera 0,40% af áskriftarskuldbindingum en 0,20% af samtölu hreins virði eigna (NAV) og útgefina langtímaskulda að honum loknum. Ef félagið innheimtir sérstaka þóknun í tengslum við gerð skuldabréfa, lánasamninga eða annara tengdra fjármálagerninga rennur helmingur þeirrar þóknunar til rekstraraðila. Miðað er við hámark lántökugjalds verði 1%.

### 3.5 Hlutfé rekstraraðila

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

<sup>12</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun

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

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

## 3.6 Stjórnarhættir rekstraraðila og stjórnendur

### 3.6.1

#### Stjórnarhættir rekstraraðila og stjórnháttaryfirlýsing

Um stjórnarhætti rekstraraðila fer skv. lögum um hlutafélög, samþykktum Landsbréfa og starfsreglum stjórnar, , lögum nr. 116/2021, um verðbréfasjóði, og laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Landsbréf fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 6. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins, á árinu 2021. 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://www.landsbref.is/uploads/Files/Reglur/2021-05-05-stjornarhattayfirlýsing.pdf> <sup>13</sup>.

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

Stjórn Landsbréfa stýrir öllum málefnum Landsbréfa milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Samkvæmt 1. mgr. 14. grein samþykka Landsbréfa skipa þrjú menn stjórn og einn til vara. Stjórn er kjörin á aðalfundi Landsbréfa til eins árs í senn. Formaður stjórnar er kosinn sérstaklega en stjórnarmenn skipta að öðru leyti með sér verkum. Meirihluti stjórnar er óháður Landsbankanum. Stjórnarmenn þurfa að uppfylla hæfisskilyrði laga um fjármálafyrirtæki. Það er á höndum formanns stjórnar að boða til stjórnarfundar en stjórnarmenn eða framkvæmdastjóri geta einnig krafist stjórnarfundar. Fundir stjórnar eru

<sup>13</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun

lögmaetir ef meirihluti stjórnar sækir fundinn. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Samkvæmt 15. grein samþykkt Landsbréfa þarf undirskriftir meirihluta stjórnarmanna til þess að skuldbinda félagið. Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar. Reglurnar þurfa að uppfylla skilyrði laga um fjármálafyrirtæki og skulu staðfestar af Fjármálaeftirlitinu. Stjórn Landsbréfa starfar eftir starfsreglum stjórnar félagsins sem má finna á eftirfarandi slóð: <https://www.landsbref.is/um-landsbref/stjornarhaettir> <sup>14</sup>

Stjórn Landsbréfa ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Samkvæmt 16. grein samþykkt Landsbréfa þarf framkvæmdastjóri að uppfylla hæfisskilyrði laga og verða með verðbréfaréttindi samkvæmt lögum fjármálagerninga og gildir hið sama um aðra starfsmenn Landsbréfa sem hafa umsjón með stýringu sjóða og eignasafna. Hin daglega starfsemi tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við reglur sem stjórn Landsbréfa setur.

### 3.6.2 Stjórn og stjórnendur rekstraraðila

#### 3.6.2.1 Stjórn

Stjórnarmenn Landsbréfa eru allir ótengdir Landsbankanum, móðurfélagi Landsbréfa. Stjórn Landsbréfa skipa eftirtaldir aðilar:

#### *Þórunna Jónsdóttir, formaður stjórnar*

Þórunna er fædd árið 1968, formaður stjórnar. Þórunna Jónsdóttir útskrifaðist með MSc í lyfjafræði frá Háskóla Íslands árið 1994 og Master of Business Administration gráðu frá IESE í Barcelona 1998. Árið 2008 lauk hún prófi í verðbréfamiðlun og útskrifaðist með doktorspróf í viðskiptafræði frá Cranfield University í Bretlandi árið 2011, en þar sérhæfði hún sig í ábyrgð og skyldum stjórnarmanna. Þórunna er sjálfstætt starfandi stjórnendaráðgjafi og lektor við HR. Hún starfaði á árunum 2011 til 2016 sem deildarforseti viðskiptafræðideildar Háskólans í Reykjavík og framkvæmdastjóri rekstrar og stjórnunar við sama skóla. Auk þess að vera í stjórn Landsbréfa á Þórunna sæti í stjórn félaganna Tölur ehf., Delta-ráðgjöf ehf., Veritas Capital hf og Guðrúnarborg ehf. Þórunna var kjörin í stjórn Landsbréfa í apríl 2017 og hefur verið formaður stjórnar síðan í janúar 2018. Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa

#### *Anna Bjarney Sigurðardóttir, meðstjórnandi*

Anna Bjarney er fædd árið 1963 og er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands. Hún hefur gegnt starfi framkvæmdastjóra rekstrar, fjármála og tækni hjá RÚV frá árinu 2014. Auk þess að eiga sæti í stjórn Landsbréfa á Anna Bjarney sæti í stjórn RÚV og Sala ehf. Anna Bjarney var fyrst kjörin í stjórn Landsbréfa 3. maí 2022. Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa.

#### *Haraldur Flosi Tryggvason Klein, meðstjórnandi*

Haraldur er fæddur árið 1966, meðstjórnandi og varaformaður stjórnar. Hann lauk embættisprófi í lögum frá Háskóla Íslands árið 1999, árið 2002 bætti hann við sig M.Jur gráðu

<sup>14</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun



við Oxford háskóla og ári síðar MBA gráðu við Oxford Brookes háskóla. Á starfsferli sínum hefur Haraldur Flosi jöfnum höndum sinnt stjórnunarstörfum og lögmennsku, auk kennslu á sviði lögfræði og viðskiptafræði. Hann hefur setið í stjórnnum ýmissa fyrirtækja og á nú sæti í stjórnnum Félagsbústaða hf. og Arnarskóla ses. Haraldur sinnir lögmennsku sem aðalstarfi og er meðeigandi á lögmannsstofunni LMG Lögmenn. Haraldur Flosi er flokkaður sem óháður stjórnarmaður og telst bæði óháður félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Haraldur Flosi var fyrst kjörinn í stjórn Landsbréfa 6. apríl 2018.

#### *Einar Þór Harðarson, varamaður*

Einar Þór Harðarson, fæddur árið 1973, framkvæmdastjóri Íspan Glerborgar, er varamaður í stjórn Landsbréfa. Einar Þór er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands árið 2000, hefur MSc. gráðu í hagfræði og fjármálum frá University of Warwick Business School og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Einar Þór hefur gegnt starfi framkvæmdastjóra Íspan Glerborgar frá árinu 2017. Einar Þór var starfsmaður Landsbankans frá 2004 til 2014 og vann m.a. sem útibússtjóri, í áhættustýringu og viðskiptaþróun. Einar Þór var kjörinn sem varamaður í stjórn Landsbréfa á aðalfundi 3. maí 2022. Hann hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Landsbréfa og telst bæði óháður félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja.

#### **3.6.2.2 Stjórnendur**

##### *Helgi Þór Arason, framkvæmdastjóri Landsbréfa*

Sjá umfjöllun í kafla 2.12.2 „Stjórn og framkvæmdastjórar útgefanda“

##### *Björn Snær Guðbrandsson, sjóðstjóri hjá Landsbréfum*

Sjá umfjöllun í kafla 2.12.2 „Stjórn og framkvæmdastjórar útgefanda“

##### *Ingvar Karlsson, sjóðstjóri hjá Landsbréfum*

Sjá umfjöllun í kafla 2.12.2 „Stjórn og framkvæmdastjórar útgefanda“

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Landsbréfa og Landsbréfa-Veðskuldabréfasjóðs er Borgartún 33, 105 Reykjavík, Ísland.

Stjórnarmenn rekstraraðila, varastjórn, framkvæmdastjórar útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert samning við útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna rekstraraðila, varamanna eða framkvæmdastjóra útgefanda.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að ofan. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánafyrirgreiðslu útgefanda við rekstraraðila, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstraraðila.

Hvorki stjórnarmaður, varamaður, eða framkvæmdastjóri hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kærui og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn útgefanda, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi

framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

### 3.6.3 Nefndir rekstraraðila

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

#### 3.6.3.1 Starfskjaranefnd

Stjórn Landsbréfa skipar í starfskjaranefnd og er hún skipuð af núverandi stjórnarmönnum. Í Starfskjaranefnd sitja Þórunna Jónsdóttir, formaður, Haraldur Flosi Tryggvason Klein og Anna Bjarney Sigurðardóttir. Starfskjaranefnd hefur það hlutverk að undirbúa og gera tillögur að ákvörðun stjórnar Landsbréfa um almenna starfskjarastefnu félagsins og um starfskjör stjórnarmanna og framkvæmdastjóra eftir nánari ákvörðun stjórnar. Nefndin gerir tillögur til stjórnar um kaupauka- og hvatakerfi fyrir starfsmenn Landsbréfa og mótar starfskjarastefnu rekstraraðila. Starfskjarastefnu Landsbréfa samþykkt 3. maí 2022, má finna á vefsíðu Landsbréfa: <https://www.landsbref.is/uploads/Files/Reglur/Landsbref-starfskjarastefna.pdf>

#### 3.6.3.2 Endurskoðunarnefnd

Í endurskoðunarnefnd sitja Anna Bjarney Sigurðardóttir, formaður, Þórunna Jónsdóttir og Haraldur Flosi Tryggvason Klein. Endurskoðunarnefnd hefur það hlutverk að fylgjast með verkefnum er varða reikningsskil, endurskoðun og innra eftirlit. Hún kemur að undirbúning gerðar ársreiknings og árshlutareiknings og gerir stjórn Landsbréfa grein fyrir störfum sínum og veitir stjórn ráðgjöf um málefni tengd reikningsskilum félagsins.

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

## 3.7 Slit og samruni

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

## 3.8 Nánari upplýsingar

Fyrir frekari upplýsingar hafið samband við stjórnarmenn Landsbréfa hf., framkvæmdastjóra Landsbréfa og/eða framkvæmdastjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstraraðila í Borgartúni 33, 105 Reykjavík. Símanúmer Landsbréfa er +354 410 2500 og tölvupóstfang er [landsbref@landsbref.is](mailto:landsbref@landsbref.is). Vefsíða Landsbréfa hf. er <https://www.landsbref.is/>

## 4 Upplýsingar um vörsluaðila

### 4.1 Almennar upplýsingar um vörsluaðilann

Vörsluaðili sjóðsins er Landsbankinn, sem er móðurfélag Landsbréfa. Rekstraraðila er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki, en skv. 3. mgr. 43. gr. laga nr. 116/2021, um verðbréfasjóði er óheimilt að skipta um vörslufyrirtæki án samþykkis Fjármálaeftirlitsins. Lögformlegt heiti hans og viðskiptaheiti er Landsbankinn hf. Megin starfsemi Landsbankans er alhliða banka- og fjármálaþjónusta.

Landsbankinn er hlutafélag, sbr. lögum um hlutafélög og var stofnaður 7. október 2008, en saga forvera hans nær allt aftur til ársins 1886, þegar Landsbanki Íslands hf. var stofnaður. Íslenska ríkið á 98,2% í bankanum og aðrir hluthafar um 1,8% (þar af heldur bankinn sjálfur á tæplega 1,6% hlut). Bankasýsla ríkisins fer með eignarhlut íslenska ríkisins. Landsbankinn er fjármálafyrirtæki sem m.a. starfar samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 116/2021 um verðbréfasjóði. Landsbankinn sem vörslufyrirtæki lýtur síðast nefndum lögum.

Tilgangur Landsbankans er að starfrækja viðskiptabanka og er Landsbankanum heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimilt samkvæmt lögum á hverjum tíma og aðra starfsemi í tengslum við hana, í samræmi við lög um fjármálafyrirtæki. Landsbankanum er jafnframt heimilt að taka þátt í starfsemi sem samrýmist rekstri hans og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni. Bankinn hefur gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, bæði á Íslandi og Írlandi. Í ljósi þessa fellur bankinn því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. 2 gr. laga nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og samkvæmt reglum kauphallanna á Íslandi og á Írlandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Landsbankans.

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2022 námu rekstrartekjur samstæðu bankans alls 22,83 mö.kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 21,42 ma.kr. Hagnaður samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2022 nam 5,56 m.kr. eftir skatta, samanborið við hagnað upp á 14,11 ma.kr. á sama tímabili árið 2021. Heildareignir samstæðunnar í lok fyrri helmingis ársins 2022 námu 1.728 mö.kr. samanborið við 1.730 ma.kr. í lok árs 2021. Eigið fé samstæðunnar nam 267,65 mö.kr. í lok fyrri helmingis ársins 2022, samanborið við 285,65 ma.kr., í lok árs 2021. Arðsemi eiginfjár eftir skatta fyrstu sex mánuði ársins 2022 var 4,1%, samanborið við 10,8% á sama tímabili 2021. Eiginfjárlutfall í lok tímabilsins var 24,9% af áhættugrunni, samanborið við 26,65 í lok ársins 2021. Framangreindar upplýsingar eru úr könnuðum árshlutareikningi bankans sem var birtur 21. júlí 2022 og er aðgengilegur á eftirfarandi vefslóð: <https://www.landsbankinn.is/bankinn/fjarfestatengsl/skyrslur-og-uppgjor>

Stjórn vörsluaðila er bankaráð Landsbankans:

- Helga Björk Eiríksdóttir, formaður (fædd 22. desember 1968)
- Berglind Svavarsdóttir, varaformaður (fædd 2. desember 1964)
- Elín H. Jónsdóttir, meðstjórnandi (fædd 13. ágúst 1966)
- Guðbrandur Sigurðsson, meðstjórnandi (fæddur 2. maí 1961)
- Guðrún Ó. Blöndal, meðstjórnandi (fædd 27. mars 1960)
- Helgi Friðjón Arnarson, meðstjórnandi (fæddur 3. júní 1957)
- Þorvaldur Jacobsen, meðstjórnandi (fæddur 21. desember 1963)
- Sigríður Olgeirsdóttir, varamaður (fædd 5. maí 1960)
- Sigurður Jón Björnsson, varamaður (fæddur 22. mars 1966)

Frekari upplýsingar um bankaráð Landsbankans er að finna á eftirfarandi vefslóð:  
<https://www.landsbankinn.is/bankinn/um-bankann/stefna-og-skipulag/bankarad>

Bankastjóri Landsbankans er Lilja Björk Einarsdóttir (fædd 4. ágúst 1973).

Símanúmer Landsbankans er 410 4000. Frekari upplýsingar um Landsbankann er að finna á vef bankans, <https://www.landsbankinn.is/>

## 4.2 Hlutverk vörsluaðila

Landsbankinn sem vörslufyrirtæki Landsbréfa fer með, annast umsjá og varðveislu fjármálagerninga í eigu sjóða í rekstri Landsbréfa og skal hlutverk Landsbankans sem vörslufyrirtækis vera í samræmi við IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Í samræmi við fyrrgreind lög er almennt hlutverk vörsluaðila eftirfarandi:

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

Samkvæmt 42. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ber vörslufyrirtæki ábyrgð gagnvart rekstraraðila og fjárfestum vegna tjóns sem þeir kunna að verða fyrir og rekja má til ásetnings eða gáleysis starfsmanna vörslufyrirtækis við framkvæmd verkefna þess samkvæmt lögnum.

## 4.3 Peningaþvætti

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

## 5 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 31. október 2022, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í flokknum LVED 57, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Landsbréfum - Veðskuldabréfasjóði slhf. til að fjármagna starfsemi sína. Útgefandi safnaði áskriftarloforðum og gaf síðan út skuldabréfið LVED 57 sem afhent var fjárfestum í skiptum fyrir hlutafé. Frumútgáfa LVED 57 átti sér stað 28. nóvember 2019, að fjárhæð 6.645 m.kr. og er fjöldi nafnverðseininga sá sami.

Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 31. október 2022, sem er útgefin í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum LVED 57 og samantekt. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um innleiðingu framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980, um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 6 og 14 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Viðauki 6 er vegna útgefandalýsingar fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta og viðauki 14 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af gildandi reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga.

Stjórn félagsins mun óska eftir að skuldabréfaflokkurinn LVED 57 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. september 2021.

Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, sem lögbæru yfirvaldi í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi útgefandalýsing varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort það henti þeim að fjárfesta í verðbréfum sem lýst er í útgefandalýsingu þessari.

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

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 „Áhættuþættir“ í útgefandalýsingu þessari og í kafla

1 „Áhættuþættir“ í verðbréfalýsingu Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs dagsettri 31. október 2022. Fjárfestum er bent á að gera eigin kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 31. október 2022 og útgefandalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandi, rekstraraðili, ábyrgðaraðili, vörslufyrirtæki og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 31. október 2022 í neinni lögsögu.

## 5.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 31. október 2022 samanstendur af þremur skjölum, útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 31. október 2022, samantekt og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23 gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 31. október 2022, er í gildi er heimilt, eftir atvikum að skoða eftirfarandi skjöl. Skjölín eru til sýnis á vefsíðu útgefanda: <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref>:

- Samþykktir útgefanda, dagsettar 5. september 2019
- Samþykktir ábyrgðaraðila, dagsettar 9. maí 2019
- Samþykktir rekstraraðila, dagsettar 3. maí 2022
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda 2022
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda 2021
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2021
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2020
- Verðbréfalýsing dagsett 31. október 2022

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref>

Fjárfestar geta auk þess óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Borgartúni 33, 105 Reykjavík.

## 5.2 Skjöl felld inn með tilvísun

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

- Kannaður árslutareikningur útgefanda 2022, ásamt könnunaráritun óháðs endurskoðanda, og skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/ved57/arshlutareikningur-vedskuldabrefasjodur-2022-06-30.pdf>
- Kannaður árslutareikningur útgefanda 2021, ásamt könnunaráritun óháðs endurskoðanda, og skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: [https://www.landsbref.is/uploads/files/ved57/landsbref-vedskuldabrefasjodur-slhf-arshlutareikningur-30\\_juni-2021.pdf](https://www.landsbref.is/uploads/files/ved57/landsbref-vedskuldabrefasjodur-slhf-arshlutareikningur-30_juni-2021.pdf)
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2021, ásamt áritun endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: [https://www.landsbref.is/uploads/files/ved57/arsreikningur\\_vedskuldabrefasjodur\\_endurgerdur-reikningur-2021.pdf](https://www.landsbref.is/uploads/files/ved57/arsreikningur_vedskuldabrefasjodur_endurgerdur-reikningur-2021.pdf)
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2020, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: <https://www.landsbref.is/uploads/files/ved57/landsbref-vedskuldabrefasjodur-arsreikningur-2020.pdf>

## 5.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög um markaði fjármálagerna og gildandi reglum fyrir útgefendur fjármálagerna útgefnum af kauphöllinni. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerna, útgefna af kauphöllinni kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og árslutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli útgefandi skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta, birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. fyrrnefnd lög um markaði fjármálagerna og reglur kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerna í eftirlitsskyni. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum markaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstraraðila <https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar/skrad-skuldabref>

## 5.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er m.a. um að ræða upplýsingar frá rekstraraðila og vörslufyrirtæki. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem það stýðst við frá fyrrgreindum aðilum eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem gerir upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

## 5.5 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., Austurstræti 11, 155 Reykjavík er umsjónaraðili með rafrænni skráningu og töku skuldabréfa í flokki LVED 57 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til

ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 31. október 2022 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal upplýsingum úr endurskoðuðum ársreikningum 2021, 2020 og könnuðum árshlutareikning 2022.

## 5.6 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

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

Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.

Landsbankinn hf. er eigandi Landsbréfa hf., rekstraraðila sem annast rekstur samlagshlutafélagsins Landsbréf - Veðskuldabréfasjóðs, sem er útgefandi skuldabréfaflokksins LVED 57 sem þessi lýsing dagsett 31. október 2022 tekur til. Framkvæmdastjórar útgefanda eru starfsmenn Landsbréfa og stjórnarmaður Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP er jafnframt framkvæmdastjóri Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna.

Landsbankinn er vörslufyrirtæki útgefandans sbr. IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útvistunarsamningum sem gerðir hafa verið, m.a. um upplýsingatækni, mannauðsmál, verkefni á sviði reikninghalds og bókhalds, innri endurskoðun, og jafnframt annast Landsbankinn greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Landsbankinn fær greidda þóknun frá Landsbréfum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörslufyrirtækis samkvæmt vörslusamningi aðila.

Í IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða 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 fjárfesta að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

Útgefandi, Landsbréf og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Landsbankinn hefur sett sér stefnu um hagsmunaárekstra en hana er að finna á vefslóðinni: [https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1542\\_Stefna\\_um\\_hagsmunaarekstra.pdf](https://www.landsbankinn.is/Uploads/Documents/UmLandsbankann/MiFID/1542_Stefna_um_hagsmunaarekstra.pdf)

Útdrátt úr reglum Landsbréfa um hagsmunaárekstra sem eru m.a. settar fram á grundvelli III. kafla reglugerðar nr. 471/2014, um skipulagskröfur rekstrarfélags verðbréfasjóða má finna á vefslóðinni: <https://www.landsbref.is/um-landsbref/stjornarhaettir>



## 5.7 Endurskoðendur

Löggiltur endurskoðandi eða endurskoðunarfélag er kosið á aðalfundi félagsins. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Endurskoðandi útgefanda fyrir fjárhagsárin 2022, 2021 og 2020 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (hér eftir „**KPMG**“) og fyrir þeirra hönd Sæmundur Valdimarsson aðili að félagi löggiltra endurskoðenda. KPMG ýmist kannaði eða endurskoðaði árs- og/eða árshlutareikninga útgefanda fyrir fjárhagsárin 2022, 2021 og 2020.

## 5.8 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar

Stjórnarmaður ábyrgðaraðila, Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs GP ehf., kt. 661115-2380, Borgartúni 33, 105 Reykjavík sem gegnir hlutverki stjórnar útgefanda og framkvæmdastjórnar Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf., kt. 701215-0280, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, lýsa hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 31. október 2022

F.h. Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP ehf

F.h. Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf.

\_\_\_\_\_  
Helgi Þór Arason, stjórnarmaður

\_\_\_\_\_  
Ingvar Karlsson, framkvæmdastjóri

\_\_\_\_\_  
Björn Snær Guðbrandsson, framkvæmdastjóri

## 5.9 Skilgreiningar

„alþjóðlegir reikningsskilastaðlar“ og „IFRS“ til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002,

„ábyrgðaraðili“ til Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP ehf., kt. 661115-2380, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, Íslandi,

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

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

„Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður“, „útgefandinn“ og „félagið“ til Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf., kt. 701215-0280, Borgartúni 33, 105 Reykjavík, Íslandi,

„Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður GP“ til Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP ehf., kt. 661115-2380, Borgartúni 33, 105 Reykjavík,

„LVED 57“, „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins LVED 57 sem gefinn var út af Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður slhf., þann 28. nóvember 2019,

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

„lýsingin“ til lýsingar Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs dagsettrar 31. október 2022, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 31. október 2022 og samantekt,

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

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

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

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

„lög um markaði fjármálagerna“ til laga um markaði fjármálagerna nr. 115/2021,

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

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

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

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

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

„rekstrarsamningur“, til rekstrarsamnings milli Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf. og Landsbréfa - hf. sem dagsettur er 4. mars 2016 og viðauka sem gerðir hafa verið við hann.

„samþykktir útgefanda“ til samþykktu útgefanda dagsettum 5. september 2019

„skipulegur markaður“ til skipulegs markaðar samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fjármálagerna,

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

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar þessarar dagsettrar 31. október 2022,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar útgefanda, dagsettrar 31. október 2022,

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

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

## 5.10 Skammstafanir

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
kt.	Kennitala
LEI númer	Legal Entity Identifier
m.kr	milljónir króna
ma.kr.	milljarða króna
slhf.	samlagshlutafélag
vr.	Veðréttur

## Undirritunarsíða

F.h. Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP...<sup>1)</sup>  
Helgi Þór Arason

F.h. Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf.  
Ingvar Karlsson

F.h. Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf.  
Björn Snær Guðbrandsson