

## Fundargerð aðalfundar Reita fasteignafélags hf. 14. mars 2017

Þriðjudaginn 14. mars 2017 er aðalfundur Reita fasteignafélags haldinn í þingsal 3 á Hótel Reykjavík Natura. Fundurinn hófst kl. 15.00.

### Setning fundar. Kjör fundarstjóra og fundarritara.

Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður félagsins, setti fundinn og bauð fundarmenn velkomna. Gunnar Jónsson, hrl. var kjörinn fundarstjóri og Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl. var kjörin fundarritari.

Fundarstjóri fór yfir fundarboðun en til fundarins var boðað með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu mánudaginn 20. febrúar 2017, auk þess sem boðun var birt í Kauphöll og á heimasíðu félagsins þann 17. febrúar 2017. Endanleg dagskrá og tillögur fyrir fundinn voru birtar í Kauphöll þann 8. mars 2017. Lýsti fundarstjóri fundinn lögmætan.

Á fundinn var mætt fyrir um 48,85% hlutfjár í félaginu. Á fundinum sátu einnig stjórnarmenn félagsins, forstjóri og fjármálastjóri, auk nokkurra annarra starfsmanna félagsins. Einnig mætti Margrét Flóvenz fyrir hönd endurskoðenda félagsins frá KPMG ehf.

Gengið var til dagskrár fundarins eins og hún hafði birst í fundarboði en hún var svohljóðandi:

1. Stjórn skýrir frá rekstri félagsins og hag þess á liðnu ári.
2. Ársreikningur og samstæðureikningur félagsins fyrir liðið starfsár lagðir fram til staðfestingar.
3. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar félagsins á síðastliðnu starfsári.
4. Tillögur stjórnar lagðar fyrir aðalfund:
  - a. Tillaga um óbreytta starfskjarastefnu félagsins.
  - b. Tillaga um heimild til kaupa á eigin hlutabréfum.
  - c. Tillaga um lækkun hlutfjár til jöfnunar á eigin hlutum.
5. Kjör stjórnarmanna félagsins.
6. Kjör endurskoðanda eða endurskoðunarfélags.
7. Ákvörðun um laun stjórnar og undirnefnda stjórnar fyrir komandi starfsár.
8. Önnur mál, löglega upp borin.

Fundarstjóri lagði til að farið yrði í gegnum fyrstu tvo dagskrárliðina áður en opnað yrði fyrir mælendaskrá um skýrslu stjórnar og ársreikning og samstæðureikning félagsins saman. Fundurinn gerði ekki athugasemdir við það. Bauð fundarstjóri þvínæst stjórnarformann félagsins, Þórarinn Viðar Þórarinsson, velkominn í pontu til að flytja skýrslu stjórnar.

### 1. Stjórn skýrir frá rekstri félagsins og hag þess á liðnu ári.

Þórarinn V. Þórarinsson, formaður stjórnar, kynnti skýrslu stjórnar fyrir síðastliðið starfsár. Minntist hann á að félagið mun fagna 30 ára starfsemi síðar á árinu samhliða því sem 30 ára afmælis Kringlunnar verður minnst, en Kringlan er um margt kjarninn í eignasafni félagsins.

# : REITIR

Rekstur Reita gekk vel á árinu 2016 og var í öllum meginatriðum í samræmi við væntingar. Áætlanir um hækkun á útleiguhlutfalli gengu eftir og var nær 97% á tekjugrunni að meðaltali á árinu. Vék hann því næst að þróun efnahagsreikningsins, en í árslok námu heildareignir rétt um 134 milljörðum kr. og höfðu hækkað um tæplega 19%. Félagið bæði seldi eignir og keypti á árinu og átti í árslok tæplega 450 þús. fermetra atvinnuhúsnæðis, fyrst og fremst á Reykjavíkursvæðinu. Stækkun á þann mælikvarða nam því um 30 þús. fermetrum frá árinu á undan, eða tæplega 10%. Umfangsmest voru kaupin á svonefndum Stefnis eignum, sem gengu í gegn 1. apríl sl. Kaupverð þeirra eigna var um 17 milljarðar króna.

Stjórnarformaður vék næst að fjárhagslegum markmiðum félagsins og hvernig þeim hefur í meginatriðum verið náð. Eiginfjárlutfallið er 34,4% og lánþekjan rétt um 61%. NOI hlutfallið var 66,9% á árinu eða 1,2% prósentustigum lægra en árið áður. Þar olli mestu áhrif hækkunar fasteignagjalda sem svaraði til 0,8% af heildarleigutekjum. Þá var umfang viðhalds meira en árið áður. Stefnan um fjárhagsleg markmið vísar ekki til hagnaðar af rekstri heldur arðsemi af eigin fé. Á þann mælikvarða leit síðasta ár ekki sérstaklega vel út með 5,3% samanborið við 17% árið áður. Skýringin liggur aðallega í aðferðum sem beita ber við endurmat á verðmæti eignasafnsins skv. alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sem félagið fylgir. Verðmæti hvernar fasteignar félagsins er metið með hliðsjón af frjálsu fjárfæði af gildandi leigusamningum og spá um leiguverð og útleiguhlutföll þegar þeim sleppir. Verðtryggðir vextir fóru lítilla lækkanir á árinu en áhrif þess koma til hækkunar á eignamatinu. Á móti vega verulegar hækkanir á fasteignagjöldum, varfærið mat á þróun markaðsleigu og reikningshaldsleg áhrif af kaupum á Stefnis eignunum. Félagið þarf að færa skattskuldbindingu sem hvíldi á félögunum sem héldu á fasteignunum og kaupin tóku til, þótt líkur á því að skuldbindingin komi til greiðslu sé hverfandi að mati stjórnenda og ráðgjafa félagsins. Áhrif þessa vega vel á annan milljarð til lækkunar á virðismati eigna félagsins. Eignamatið hækkaði því einungis um 347 milljónir kr. á árinu 2016.

Vék stjórnarformaður þá að hækkun fasteignagjalda og taldi sveitarfélögin hafa verið nokkuð stórtæk í skattahækkunum sínum á atvinnuhúsnæði síðustu árin. Þótt skattahlutföllin hafi verið óbreytt hafi breyttar aðferðir við mat á gjaldstofninum leitt fram miklar hækkanir á fasteignamati, sem með óbreyttum skattahlutföllum leiða til verulegra skattahækkana. Lýsti hann efasemdum sínum um heimildir sveitarfélaganna til að halda til streitu innheimtu á lögbundnu hámarkshlutfalli fasteignagjalda af greyttum skattstofni, án þess að löggjafinn komi þar að.

Stjórnarformaður fór því næst yfir helstu breytingar á eignasafni félagsins á liðnu starfsári. Lýsti hann þeirri stefnu stjórnar og stjórnenda að vanda til fasteignakaupa og bæta aðeins við safnið eignum sem eru a.m.k. að sömu gæðum og þær sem fyrir eru. Ímynd félagsins um gæði eignasafns ber að viðhalda. Fjárfestingarstefna félagsins er að þessu leyti íhaldssöm og er stjórn stolt af því. Vöxtur í eignasafninu á næstu fimm árum verður að áliti stjórnar að stórum hluta borinn uppi af nýbyggingum á þróunarsvæðum í eigu félagsins. Vék stjórnarformaður því næst að Kringlusvæðinu, en eins og hann lýsti í upphafi máls síns er saga félagsins og Kringlunnar samofin. Reitir eiga rúmlega 80% í verslunarmiðstöðinni. Sá eignarhlutur er verðmætasta einstaka eign félagsins. Þá eiga Reitir Kringluna 1, Kringluna 3, sem er óbyggð lóð, Kringluna 5 og um fimmtings eignarhlut í Húsi verzlunarinnar. Fór hann yfir þá kosti sem eru fyrir hendi hvað þróun varðar á svæðinu en margir áhugaverðir kostir eru í stöðunni. Fyrirliggjandi áform miða að uppbyggingu allt að 500 íbúða á svæðinu, en Reitir hafa enga ákvörðun tekið um það hvort sá byggingarréttur verði seldur frá félaginu, hvort það byggi sjálft og selji eða hvort félagið kjósi að byggja íbúðirnar og reka sem leiguhúsnæði í háum gæðaflokki. Fæli það í sér stefnubreytingu þar sem útleiga íbúðarhúsnæðis hefur hingað til ekki verið hluti af starfsemi félagsins. Um þetta hefur engin ákvörðun verið tekin.

Stjórnarformaður fór þá yfir fjármögnun félagsins. Sagði hann félagið mjög vel fjármagnað og var hlutfall skulda af fjárfestingareignum í árslok 2016 um 61%. Lausafjárstaða félagsins er mjög sterk. Það hefur því ótvíræða burði til að ráðast í ný verkefni og miðar stjórn við að fjárfestingar ársins verði á bilinu 8-10 milljarðar króna, gangi allar forsendur eftir. Reitir seldu á árinu skuldabréf á hagkvæmum kjörum undir áður kynntum útgáfuramma fyrir rúma 6 milljarða kr. og miðað er við að bjóða með reglubundum hætti til sölu skuldabréf í öllum þeim flokkum sem félagið hefur gefið út, jafnt til að fjármagna kaup á nýjum eignum og til að endurfjármagna eldri og óhagkvæmari lán félagsins. Félagið hefur þá stefnu að ráðstafa að minnsta kosti þriðjung árlægs hagnaðar til hluthafa í formi arðgreiðslna eða uppkaupa á eigin bréfum. Tillaga stjórnar til þessa aðalfundar er sú, að greiddur verði arður sem svarar 1,45 kr. á krónu nafnverðs eða sem svarar 1.046 milljónum. Verði það samþykkt leiðir það til þess að af hagnaði ársins 2016 verður ráðstafað til hluthafa samtals kr. 2.665 milljónum eða sem svarar 38% af rekstrarhagnaði ársins sé jafnframt litið til endurkaupa félagsins á eigin bréfum.

Stjórnarformaður upplýsti að stjórn félagsins hefði nýverið samþykkt nýjar reglur um mat á innherjaupplýsingum og meðferð þeirra ásamt reglum um viðskipti fruminnherja með hluti í félaginu. Samkvæmt þeim er nú skýrt að fruminnherjar geta aðeins átt viðskipti með hlutabréf í félaginu fyrstu 5 vikur eftir birtingu uppgjors og þá því aðeins að engar innherjaupplýsingar séu til staðar í félaginu. Er þessum reglum ætlað að tryggja enn frekar jafnræði hluthafa gagnvart upplýsingum. Stjórn félagsins hefur jafnframt samþykkt að breyta uppbyggingu samstæðunnar til þess að fá skýrari mynd af árangri einstakra rekstrarþátta. Nýtt skipulag samstæðunnar tekur mið af mismunandi tegundum atvinnuhúsnæðis sem félagið hefur í safni sínu, þ.e. verslun, skrifstofur, hótél, iðnaður/annað og þróun. Félagið mun taka upp starfsþáttagreiningu og munu upplýsingar um afkomu starfsþátta frá 1. janúar 2017 birtast í uppgjörum á árinu 2017. Nýtt skipulag leysir af hólmi óhentuga uppbyggingu margra dótturfélaga sem fyrst og fremst eiga sér sögulegar forsendur í uppbyggingu eignasafnsins. Að mati stjórnenda er endurskipulagningin mikilvægt skref fyrir félagið og skilar margþættum ávinningi til lengri tíma.

Að lokum sagði stjórnarformaður félagið vera bjartsýnt á rekstrarhorfur ársins 2017. Þakkaði hann starfsfólki, stjórn, viðskiptavinum og öðrum samstarfsaðilum gott samstarf á árinu 2016, og hluthöfum þakkaði hann traustið.

Fundarstjóri tók að því loknu við orðinu og bauð Guðjón Auðunsson, forstjóra Reita velkominn í pontu til að fara yfir reikninga félagsins.

## 2. Ársreikningur og samstæðureikningur félagsins fyrir liðið starfsár lagðir fram til staðfestingar.

Guðjón Auðunsson, forstjóri félagsins fór yfir ársreikning þess fyrir rekstrarárið 2016 með þeim hætti að sýnt var myndband þar sem forstjóri fór yfir helstu tölur úr ársreikningi félagsins í bland við að sýndar voru myndir af nokkrum fasteignum og þróunarreitum félagsins sem forstjóri kynnti um leið og hugmyndir að þróun þeirra svæða sem þær eru staðsettar á.

Var rakið að árið 2016 hafi verið fyrsta heila starfsár Reita eftir skráningu félagsins í Kauphöll, en þar var félagið skráð á árinu 2015. Afkoma ársins einkenndist af umtalsverðri stækkun á eignasafninu frá fyrra ári en félagið stækkaði um 10% í fermetrum talið á árinu. Leigutekjur uxu um yfir 12%, og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu um rúm 9%. Nýtingarhlutfall batnaði um 1,2% á milli ára og var um 97% yfir árið.

Leigutekjur félagsins á árinu námu 10.035 milljónum kr. samanborið við 8.927 milljónir kr. árið áður, og hækkuðu þannig um 12% á milli ára. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.565 milljónum kr. samanborið við 2.120 milljónir kr. árið áður og jókst um 20% á milli ára. Um helmingur hækkunarinnar var

vegna hækkaðra fasteignagjalda. Aukning í viðhaldi og endurbótum skýrir að mestu það sem eftir stendur. Hreinar leigutekjur námu því 7.470 milljónum kr. en voru 6.807 milljónir kr. árið áður.

Stjórnunarkostnaður nam 545 milljónum kr. en nam 455 milljónum kr. á fyrra ári. Rekstrarhagnaður félagsins fyrir matsbreytingu árið 2016 nam 6.925 milljónum kr. samanborið við 6.265 milljónum kr. árið áður.

Matshækkun fjárfestingareigna nam 347 milljónum kr. á árinu 2016 en árið áður var matshækkun að fjárhæð 6.548 milljónir kr. Meginskýring mismunarins er bókhaldsleg meðferð á skattskuldbindingu vegna hinna keyptu eigna á árinu og hækkun á fasteignagjöldum. Nokkur matshækkun varð á þróunareignum yfir árið. Rekstrarhagnaður ársins var því 7.272 milljónir kr. en var 12.813 milljónir kr. árið áður. Hrein fjármagnsgjöld voru 4.067 milljónir kr. fyrir árið 2016 en 3.379 milljónir kr. fyrir árið áður. Hagnaður fyrir tekjuskatt nam þannig 3.205 milljónum kr. vegna ársins 2016 samanborið við 9.434 milljón kr. hagnað árið áður. Heildarhagnaður ársins nam 2.417 milljónum kr. og skýrist lækkun frá fyrra ári að meginefni til af matsbreytingum fjárfestingareigna.

Fór forstjóri því næst yfir þróunarverkefni það sem í gangi er á Kringlureitnum, en vinna við skipulagningu svæðisins er hafin í samvinnu við Reykjavíkurborg. Gæti verkefnið tekið til sín um 40 milljarða kr. í fjárfestingu á næstu árum.

Fjárfestingareignir félagsins námu 125.719 milljónum kr. í árslok 2016 en námu 110.947 milljónum kr. í lok árs 2015. Virðisaukning var því um 14 milljarða kr. á árinu, en kaup á fasteignum sem voru í rekstri Stefnis hafa þar mest að segja. Handbært fé í árslok var 6.713 milljónir kr. en var 582 milljónir kr. í ársbyrjun. Meginskýringin á hárrí stöðu liggur í nýafstöðnum skuldabréfaútboðum og sölu eigna.

Heildareignir félagsins námu 134.034 milljónum kr. í lok árs 2016. Eigið fé félagsins nam 46.156 milljónum kr. í árslok 2016 svo eiginfjárhlutfall félagsins er 34,4%. Langtímaskuldir félagsins í árslok námu 84.228 milljónum kr. en námu 63.186 milljónum kr. árið áður. Meginskýringin á þessum mun liggur í áðurnefndum kaupum á fasteignum. Skammtímaskuldir námu í árslok 3.650 milljónum kr. en námu 2.880 milljónum kr. árið áður. Skuldir samtals nema því samtals 87.878 milljónum kr. í árslok 2016. Á sjóðstreymisyfirlitinu var athyglin dregin að nokkrum atriðum en handbært fé frá rekstri nam 4.396 milljónum kr. í árslok og svo að stöðu á handbæru fé í árslok, en sjóðsstaðan í árslok nam 6.713 milljónum kr.

Farið var svo yfir breytingar á Laugavegi 176 en áætlað er að breyta fasteigninni í hótél. Ákveðið hefur verið af hálfu Reykjavíkurborgar að fara með reitinn í skipulagssamkeppni ásamt nærliggjandi reitum áður en deiliskipulag verður unnið, en búist er við niðurstöðum úr henni upp úr miðjum júní. Er félagið í viðræðum við áhugasama aðila um rekstur hótels í fasteigninni.

Við Skútuvog 8 er áformað að fjarlægja núverandi hús og byggja á lóðinni nýtt 8-10 þús. fermetra hágæða vöruhús.

Fundarstjóri gaf orðið laust. Enginn tók til máls og bar fundarstjóri upp ársreikning félagsins 2016 til samþykktar. Var hann samþykktur samhljóða.

### 3. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar félagsins á síðastliðnu starfsári.

Fyrir fundinum lá tillaga stjórnar um arðgreiðslu að fjárhæð 1,45 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2016. Hlutabréf sem skipta um hendur frá og með 16. mars 2017, yrðu án arðsréttinda (arðleysisdagur) og réttur hluthafa til arðgreiðslu yrði miðaður við hlutaskrá félagsins í lok viðskipta þann 17. mars 2017 (arðsréttindadagur). Arður yrði greiddur út þann 31. mars 2017 (arðgreiðsludagur). Vísað var að öðru leyti til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fundarstjóri bauð upp á umræður um tillöguna en enginn tók til máls. Var tillagan borin undir fundinn og samþykkt samhljóða.

### 4. Tillögur stjórnar lagðar fyrir aðalfund.

#### a) Tillaga um starfskjarastefnu félagsins.

Lagt var til að aðalfundur félagsins myndi samþykkja óbreytta starfskjarastefnu, en hana er að finna á heimasíðu félagsins.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna en enginn tók til máls. Var tillagan borin undir fundinn og samþykkt samhljóða.

#### b) Tillaga um heimild til kaupa á eigin hlutabréfum.

Fyrir fundinum lá svohljóðandi tillaga stjórnar um heimild til kaupa á eigin hlutum:

„Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. samþykkir að neyta heimildar 55. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 og veita stjórn félagsins heimild til þess að kaupa fyrir félagsins hönd, allt að 10% af eigin bréfum félagsins. Er heimild þessi veitt í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt, og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun skv. 116. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 eða á grundvelli 1. tl. 3. mgr. 115. gr. og 2. mgr. 119. gr. laga um verðbréfavíðskipti og reglugerða sem settar eru á grundvelli 118. og 131. gr. sömu laga.

Skal gengi hluta ekki vera hærra en sem nemur verði síðustu óháðu viðskipta eða hæsta fyrirliggjandi óháða kauptilboði í þeim viðskiptakerfum þar sem viðskipti með hlutina fara fram, hvort sem er hærra. Heimild þessi gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar. Heimildar þessarar skal getið í viðauka við samþykktir félagsins og verður þannig hluti af samþykktum þess. Komi sá viðauki í stað þess sem nú er við samþykktirnar.“

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna en enginn tók til máls. Var tillagan borin undir fundinn og samþykkt samhljóða.

#### c) Tillaga um lækkun hlutafjár til jöfnunar á eigin hlutum:

Fyrir fundinum lá svohljóðandi tillaga stjórnar um lækkun hlutafjár til jöfnunar á eigin hlutum:

„Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. samþykkir að hlutfé félagsins verði lækkað um 18.969.573 kr. að nafnvirði, eða sem nemur 18.969.573 hlutum, til jöfnunar eigin hluta. Lækkunin tekur eingöngu til eigin hluta félagsins sem það hefur eignast með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar sem aðalfundur félagsins þann 30. apríl 2015 og 15. mars 2016 veittu heimild fyrir. Hlutafjártala 4. gr. samþykkt félagsins skal taka breytingum í samræmi við niðurfærslu hlutafjár, og mun þannig lækka úr 740.325.774 kr. í 721.356.201 kr. Lækkunin verður framkvæmd þegar lögmælt skilyrði eru uppfyllt.“

Af samþykkt framangreindrar tillögu leiðir að 4. gr. samþykktá félagsins mun hljóða þannig:

„Hlutfé félagsins er 721.356.201 kr. – sjö hundruð tuttugu og ein milljón þrjú hundruð fimmtíu og sex þúsund tvö hundruð og ein króna. Hver hlutur er að fjárhæð 1 kr. - ein króna - að nafnvirði eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Hlutir skulu hljóða á nafn.“

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna en enginn óskaði eftir að taka til máls. Bar hann tillöguna upp til samþykktar og var hún samþykkt með tilskildum meirihluta atkvæða.

#### 5. Kjör stjórnarmanna félagsins.

Fimm gáfu kost á sér í stjórn félagsins og voru því sjálfkjörin til setu í stjórn, en það eru:

Elín Árnadóttir

Kristinn Albertsson

Martha Eiríksdóttir

Thomas Möller

Þórarinn V. Þórarinsson

#### 6. Kjör endurskoðanda eða endurskoðunarfélag.

Tillaga stjórnar um að KPMG ehf. yrði endurkjörð sem endurskoðunarfélag félagsins var samþykkt samhljóða.

#### 7. Ákvörðun um laun stjórnar og undirnefnda stjórnar fyrir komandi starfsár.

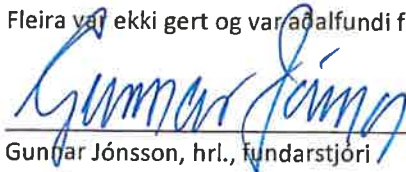
Fundarstjóri gerði grein fyrir tillögu stjórnar um stjórnarlaun en lagt var til að laun stjórnarmanna yrðu 325.000 kr. á mánuði, laun stjórnarformanns yrðu 650.000 kr. á mánuði, laun nefndarmanna í endurskoðunarnefnd yrðu 70.000 kr. á mánuði og laun formanns endurskoðunarnefndar yrðu 120.000 kr. á mánuði. Nefndarmenn starfskjaranefndar fengju greiddar 30.000 kr. á mánuði. Greiðslur til endurskoðenda skyldu vera samkvæmt reikningi.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna en enginn tók til máls. Var tillagan borin undir fundinn og samþykkt samhljóða.

#### 8. Önnur mál, löglega upp borin.

Engar frekari tillögur lágu fyrir fundinum. Fundarstjóri óskaði eftir heimild fundarmanna til handa fundarstjóra og fundarritara til að ganga frá fundargerð og var hún veitt.

Fleira var ekki gert og var aðalfundi félagsins slitið kl. 16.00.

  
Gunnar Jónsson, hrl., fundarstjóri

  
Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl., fundarritari