

**Fundargerð aðalfundar Reita fasteignafélags hf.
13. mars 2018**

Þriðjudaginn 13. mars 2018 er aðalfundur Reita fasteignafélags haldinn í þingsal 3 á Hótel Reykjavík Natúra. Fundurinn hófst kl. 15.00.

Setning fundar. Kjör fundarstjóra og fundarritara.

Þórarinn V. Þórarinsson, stjórnarformaður félagsins, setti fundinn og bauð fundarmenn velkomna. Kristinn Hallgrímsson, 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 þriðjudaginn 20. febrúar 2018, auk þess sem boðun var birt í Kauphöll og á heimasíðu félagsins þann 19. febrúar 2018. Endanleg dagskrá og tillögur fyrir fundinn voru birtar í Kauphöll þann 6. mars 2018. Lýsti fundarstjóri fundinn lögmætan.

Á fundinn var mætt fyrir um 57,2% hlutfjár í félaginu. Á fundinum sátu einnig stjórnarmenn félagsins, forstjóri og fjármálastjóri, auk nokkurra annarra starfsmanna félagsins. Einnig mætti Jón Arnar Óskarsson 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.

Bauð fundarstjóri þá 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.

Rekstur Reita gekk vel á árinu 2017 og var í öllum meginatriðum í samræmi við væntingar stjórnenda og útgefnar áætlanir. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar nam 7.301 m.kr. og heildarhagnaður var 5.672 m.kr. Vék stjórnarformaður að þróun lykilstærða efnahagsreikningsins og arðsemi félagsins síðustu árin. Í árslok námu heildareignir 140.555 m.kr. og höfðu aukist um tæplega 5%. Eigið fé félagsins er 49,3 ma.kr.

og eiginfjárhlutfallið því rétt um 35%. Félagið fjárfesti í endurbótum og nýjum eignum fyrir rúma 6,2 ma.kr. og seldi eignir fyrir rúmar 800 m.kr.

Hluthafar félagsins hafa skilgreint fjárhagsleg markmið með samþykkt stefnu þar um, sem hefur það grunnviðmið að ávöxtun eigin fjár þess verði til lengri tíma a.m.k. 7% yfir ávöxtunarkröfu langra verðtryggða ríkisskuldabréfa. Það viðmið svarar nú til 9% ávöxtunar á eigin fé. Þá er félaginu sett það markmið að hlutfall vaxtagreiðslna og rekstrarhagnaðar sé ekki undir margfeldinu 1,8. Það er ánægjuefni að arðsemi eigin fjár félagsins hefur frá skráningu, undanfarin þrjú ár, verið að meðaltali vel yfir þessu viðmiði eða sem svarar 11,4%. Hlutfall vaxtagreiðslna og rekstrarhagnaðar hefur einnig verið vel yfir viðmiðunarmörkum og var þannig 2,4 á síðasta starfsári. Það er ánægjulegt að félagið hafi staðist þessi fjárhagslegu markmið hluthafanna. Það er hins vegar lakara að rekstrarhagnaður sem hlutfall af heildartekjum, eða NOI eins og hlutfallið er almennt kallað, hefur farið lækkandi undangengin ár, raunar lækkað um 3% síðustu 3 árin, úr 68,1% af leigutekjum í 65,1%. Sagði stjórnarformaður þó ekki við félagið eða stjórnendur þess að sakast í þessum efnun, því breytingin skýrist að langstærstum hluta af hækkun fasteignagjalda. Þau hafa sem hlutfall af leigutekjum hækkað úr 14,9% í 17,3% á þremur árum og skýrir sú hækkun ein og sér meira en ¼ hluta lækkunar á rekstrarhagnaðarhlutfallinu. Að þessu gættu verði að telja að vel hafi tekist til í rekstri félagsins á árinu.

Leigusamningar eru langtímasamband. Meðallíftími leigusamninga Reita eru rúm 6 ár. Það tekur því tíma að koma út í verðlagið áhrifum af aukinni skattheimtu auk þess sem markaðsaðstæður geta sett því viðskiptalegar skorður. Af þessum sökum eykst kostnaður Reita og annarra fasteignafélaga af völdum hækkandi fasteignagjalda og hlutfall rekstrarhagnaðar af tekjum dregst að sama skapi saman, a.m.k. um skeið. Stjórnarformaður fjallaði um hækkun fasteignagjaldanna og sagði þessa gríðarlegu hækkun skatta hafa gengið fram án mikilla mótmæla. Neikvæð áhrif hækkandi fasteignagjalda birtist ekki aðeins í ársreikningum fasteignafélaga, hún kemur einnig fram í heimilisbókhalda sérhvers íbúðareigenda, sem horfa þarf eftir hækkandi hlutfalli heildartekna renna til greiðslu fasteignagjalda. Og það gerist án þess að Alþingi hafi nokkru sinni samþykkt aukna skattheimtu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Upplýsti stjórnarformaður að einn sameigenda Reita í Kringlunni hafi höfðað dómsmál til fá úr því skorið hvort skattabreyting af þessum toga, án aðkomu löggjafans, samræmist reglum stjórnarskrár um álagningu skatta.

Því næst upplýsti stjórnarformaður hluthafa um að endanlegt samkomulag hafi náðst við Hypothekenbank í Þýskalandi í fjárhagslegum deilumálum milli aðila. Ágreiningur hafi verið uppi við hinn þýska banka um umfang dráttarvaxta og rétt hans til bóta vegna kostnaðar sem bankinn taldi sig hafa orðið fyrir vegna vanskila á erlendum lánnum á meðan á rannsókn Seðlabankans stóð vegna lánanna. Bankinn hafði til tryggingar m.a. hlutafé í dótturfélagi Reita, sem torveldaði endurskipulagningu samstæðu félagsins og aðrar veðsetningar. Auk þess hafði hann að veði sjóðstreymi af tilteknum eignum og var það bundið á reikningi sem stóð í um 1.265 m.kr. um síðustu áramót. Félagið hafði sjálft varúðarfært sem svarar € 2,5 milljónum vegna áskilnaðar bankans um bætur. Eftir gerð reikningsskila félagsins hertist á umræðu milli Reita og hins þýska banka og-lögmannna hans. Fyrir-liggur-að málssókn-var-yfirvofandi og-jafnframt-að bankinn gæti átt nokkra kröfu á hendur félaginu. Eftir töluvert vopnaskak og tilraunir til að ná sátt í málinu, sem ráðgjafar félagsins réðu því til að reyna, var ákveðið að gera bankanum lokatilboð til lúkningar öllum ágreiningsmálum og allar veðsetningar yrðu um leið niður felldar. Hefur bankinn nú loks fallist á þær málalyktir. Áhrif þessa á reikninginn verða þau, að meðal fjármagnsgjalda verður fært til gjalda viðbótarkostnaður af þessari sátt, sem svarar til ríflega 230 m.kr. Er þannig loks settur punktur aftan við síðasta kaflann í sögu félagsins um „minningar úr hruninu.“

Vék stjórnarformaður þá að þróun eignasafns félagsins. Félagið á minni og stærri byggingarreiti um alla borg og er unnið að uppbyggingaráformum á þó nokkrum þeirra um þessar mundir. Flest þessi áform kalla á breytingar á skipulagi. Þannig er skipulagsvinna vegna áformaðrar byggingar á nýju 160-170 herbergja hóteli við Laugaveg 176 vel á veg komin. Stærsta verkefnið er svo uppbygging á Kringlusvæðinu. Reitir eiga þar mjög mikilla hagsmuna að gæta. Reykjavíkurborg og Reitir hafa gengið til formlegs samstarfs um þróun svæðisins, og var hluti af því samstarfi samkeppni sem Reykjavíkurborg og Reitir í samstarfi við Arkitektafélagið efndu til á síðasta ári um skipulag svæðisins. Unnið er nú að gerð ramma skipulags á grundvelli þeirrar tillögu sem fór með sigur af hólmi í samkeppninni. Framundan er áhugaverð vegferð við að skipuleggja og byggja upp nýjan borgarkjarna í Reykjavík. Reitir er fyrirferðarmikið í borgarumhverfinu og á félaginu hvílir rík samfélagsleg skylda um að vanda til þeirrar uppbyggingar sem félagið stendur að. Reitir hafa væntingar um að á árinu 2020 fari framkvæmdir af stað. Munu þessi þróunaráform setja svip sinn á stöðu og þróun félagsins næstu árin.

Þá fór stjórnarformaður yfir fjármögnun félagsins og ráðstöfun hagnaðar. Reitir vilja hafa hagfellda fjármagnsskipan þannig að hluti eiginfjár sé ekki úr hófi og er því miðað við að hlutfall vaxtaberandi lána af verðmæti fjárfestingareigna sé 60 - 65%. Í þessu felst að félagið er í raun skuldlétt miðað við þann trausta efnahag sem það býr við og því í góðum færum til að auka skuldsetningu með lántökum á ásættanlegum kjörum. Á yfirstandandi ári stefna Reitir að fjárfestingum sem svara til allt að 10 ma.kr. Félagið hefur, frá aðalfundi 2017 til ársloka, staðið að skipulögðum endurkaupum á eigin hlutum í samræmi við heimild síðasta aðalfundar. Á árinu 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 15 m.kr. fyrir 1.500 m.kr. Félagið hefur þá stefnu að ráðstafa að minnsta kosti þriðjungi árlegs rekstrarhagnaðar til hluthafa í formi arðgreiðslna eða uppkaupa á eigin bréfum. Tillaga stjórnar til þessa aðalfundar er sú, að greiddur verði arður sem svarar til 1,50 kr. pr. krónu nafnverðs eða sem svarar 1.060 m.kr. Þá er jafnframt gerð tillaga um það að stjórn félagsins fái nýja heimild til endurkaupa á hlutum í félaginu fyrir allt að 1.500 m.kr. skv. skipulagðri endurkaupaáætlun. Verði tillögurnar samþykktar leiðir það til þess að af hagnaði ársins 2017 verður samtals ráðstafað til hluthafa 2.560 m.kr. eða sem svarar 35% af rekstrarhagnaði ársins. Samtals hefur þá verið ráðstafað til hluthafa 7,4 ma.kr. á síðustu þremur árum eða sem svarar 10,3 krónum á upphaflegan fjölda hluta í félaginu.

Hluthafar í Reitum voru 1.854 talsins á aðalfundi fyrir ári síðan en eru nú 1.565 talsins. Eignarhaldið er þétt, íslenskir lífeyrissjóðir eiga nú 66,1% alls hlutfjár í félaginu og hefur það hlutfall hækkað um 2% á árinu. Erlendir fjárfestar hafa einnig aukið sinn hlut og halda nú á 9,6%. Svo sterkt eignarhald fagfjárfesta er vísbending um að eign í félaginu þyki farsæl til framtíðar. Stjórnendur eru stoltir af því trausti sem eigendur sýna félaginu og viljum kosta kapps um að standa undir því trausti. Stjórn félagsins leggur áherslu á að upplýsingar til hluthafa um rekstur félagsins séu í senn áreiðanlegar og sem gleggstar. Á síðasta aðalfundi greindi stjórnarformaður frá því að liður í þessari viðleitni væri undirbúningur að breyttri uppbyggingu samstæðunnar, til þess að fá gefið 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 svo og þróun. Í skýringum með ársreikningi er nú að finna nákvæmari upplýsingar um afkomu starfsþátta félagsins á nýliðnu rekstrarári en-tíðkast-hefur-að veita. Reitir vænta þess að nýtt skipulag, sem byggir á starfsþáttagreiningu, gefi bæði stjórnendum og hluthöfum gleggri mynd af starfsemi félagsins.

Stjórnarformaður gat þess að einn af stærri hluthöfum félagsins hafi ritaði stjórn félagsins bréf nokkru fyrir aðalfund og beindi því til stjórnarinnar að hún gerði tillögu um að komið yrði á fót tilnefningarnefnd hjá félaginu til undirbúnings stjórnarkjöri á aðalfundi. Þessu til stuðnings vísaði hluthafinn annars vegar til íslenskra reglna um góða stjórnarhætti, sem félagið hefur skuldbundið sig til að fylgja og þess að í Svíþjóð væri viðtekið að innan almenningshlutafélaga væri starfandi tilnefningarnefnd. Þegar þetta erindi barst

hafði aðalfundur þegar verið auglýstur og tillögur stjórnar til hans verið kynntar. Það var því mat stjórnar að ekki gæfist tóm til að undirbúa tillögu hér að lútandi með ásættanlegum hætti til að leggja fyrir þennan aðalfund. Það kunni þó vel að vera að tilnefningarnefnd væri rétta tækið til að tryggja skoðun á því hvort samsetning stjórnar endurspegli á hverjum tíma þörf félagsins fyrir tiltekna þekkingu og reynslu. Rökstudd tillaga frá slíkri nefnd þyrfti auðvitað að eiga sér stoð í áherslum hluthafahópsins, þannig að stærri hluthafar teldu ekki fram hjá sér gengið. Taldi stjórnarformaður því rétt að stjórn félagsins gaumgæfi hvernig best verði staðið að undirbúningi stjórnarkjors í félaginu þannig að hagsmunir þess séu á hverjum tíma sem best tryggðir. Verði niðurstaðan sú að gera tillögu um breytingar með það að markmiði að tilnefningarnefnd undirbúi stjórnarkjör kemur vel til álita að kalla saman hluthafafund það tímanlega að undirbúa megi næsta aðalfund félagsins í samræmi við nýja skipan.

Stjórnarformaður sagði að í hönd færu áhugaverðir tímar, þar sem Reitum gefst færi á að vera mótandi afl um uppbyggingu nýrrar þungmiðju í borgarsamfélaginu. Félagið hefur alla burði til að vaxa, treysta stöðu sína sem öflugasta fasteignafélag landsins og standa undir væntingum allra þeirra sem eiga nokkuð undir farsælli starfsemi félagsins. Stjórnendur Reita eru bjartsýnir á rekstrarhorfur ársins 2018. Starfsfólki, stjórnarmönnum, viðskiptavinum og öðrum samstarfsaðilum var þakkað gott samstarf á árinu 2017. Síðast en ekki síst var hluthöfum þakkað traustið.

Fundarstjóri tók að þessu sögðu 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 2017 með þeim hætti að sýnt var myndband þar sem forstjóri fór yfir helstu tölur úr ársreikningi félagsins í bland við að sýndar voru myndir frá nokkrum fasteignum, þróunarreitum og fjárfestingum félagsins á árinu sem forstjóri kynnti um leið.

Á árinu 2017 hélt félagið upp á 30 ára afmæli sitt. Var árið það veltuhæsta í sögu félagsins og sömuleiðis hefur rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði ekki verið hærri. En sömu sögu er að segja um rekstrarkostnað fasteignanna, sem hefur heldur aldrei verið hærri. Hlutfall fasteignagjalda í rekstrarkostnaði fasteignanna hefur aldrei verið eins hátt og má gera ráð fyrir að sú þróun haldi áfram. Hlýtur þessi aukna skattheimta sem leiðir af nýrri aðferðafræði við fasteignamat að fara að vekja athygli alþingismanna, enda þeir sá sem í raun eiga að taka ákvarðanir um skattlagningu.

Reitir fjárfestu á árinu fyrir um 4,5 ma.kr. í nýjum eignum í samræmi við samþykktu fjárfestingar- og arðsemiss stefnu þegar kemur að nýfjárfestingum. Keypt var um 15 hektara lóð úr landi Blikastaða, fasteignir Alda Hótel Reykjavík á Laugavegi voru keyptar, auk einnar fasteignar á Kletthálsi og nokkur bil í Kringlunni. Fjárfest var fyrir um 1,8 ma.kr. inni í núverandi eignasafni og námu fjárfestingar á árinu þannig samtals um 6,3 ma.kr. Á móti voru seldar eignir út úr eignasafninu, þar á meðal hinn umtalaði brunareitur í Skeifunni.

Á síðasta aðalfundi var staða Kringluverkefnisins kynnt fyrir hluthöfum. Verkefnið er stórt og viðkvæmt og þar fara saman hagsmunir ólíkra aðila. Reitir ráða ekki einir för í því verkefni og ræður félagið eitt hvorki tímalínu né framkvæmdatíma þess. Áætlað er að byggja upp 170.000 fermetra af nýbyggingum á svæðinu, og var farið yfir þau skref sem stigin hafa verið á árinu. Verið er að vinna að rammaskipulagi sem áætlað er að verði lokið seinni partinn í maí 2018, en samstarfssamningur Reita og Reykjavíkurborgar um verkefnið var undirritaður á árinu 2017. Vonast er til að fyrsti deiliskipulagsáfanginn verði til kynningar í árslok 2018, og að hægt verði að hefja framkvæmdir í kringum áramótin 2019/2020. Farið var í gegnum kynningu á Kringlureitnum með tilliti til samgangna og tenginga við umhverfið. Áformað er að byggja allt að 600 til

800 íbúðir á svæðinu með góðu aðgengi að verslun, þjónustu og menningu. Bílastæðum fjölga en verða að mestu leyti neðanjarðar. Um er að ræða eitt mest spennandi þróunarsvæði borgarinnar og verði borgarlínan að veruleika verður Kringlureiturinn eitt best tengda atvinnu- og búsetusvæði borgarinnar með tilliti til samgangna. Kringlureiturinn verður þannig öflugur borgarkjarni með blöndu af íbúðum, verslunum og þjónustu auk menningar- og listastarfsemi.

Leigutekjur félagsins á árinu námu 10.781 m.kr. samanborið við 10.035 m.kr. árið áður, og hækkðu þannig um 7,5% á milli ára. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.878 m.kr. samanborið við 2.565 m.kr. árið áður og jókst um 12% á milli ára, en stærsti hlutinn skýrist af hækkun fasteignagjalda. Hreinar leigutekjur námu þannig 7.903 m.kr. en voru 7.470 m.kr. árið áður.

Stjórnunarkostnaður nam 602 m.kr. en nam 545 m.kr. á fyrra ári, og skýrist hækkun að hluta af einu stöðugildi til fjölgunar frá fyrra ári en um helmingur þessa kostnaðar liggur í launum, annað í almennum stjórnunarkostnaði og rekstri skrifstofunnar. Rekstrarhagnaður félagsins fyrir matsbreytingu árið 2017 nam 7.301 m.kr. samanborið við 6.925 m.kr. árið áður.

Matshækkun fjárfestingareigna á árinu 2017 nam 3.852 m.kr. en árið áður var hún 347 m.kr. Rekstrarhagnaður ársins var því 11.153 m.kr. en var 7.272 m.kr. árið áður. Hrein fjármagnsgjöld síðasta árs voru 4.064 m.kr. en voru 4.067 m.kr. fyrir árið 2016. Hagnaður fyrir tekjuskatt nam þannig 7.089 m.kr. en var 3.205 m.kr. vegna ársins 2016. Tekjuskattur félagsins nam 1.418 m.kr. en var 788 m.kr. árið áður. Heildarhagnaður ársins nam 5.671 m.kr. en var 2.417 m.kr. árið áður. Hagnaður á hlut er þannig 7,9 fyrir árið 2017 en var 3,3 árið áður.

Fjárfestingareignir félagsins námu 135.002 m.kr. í árslok 2017 en námu 125.719 m.kr. í árslok 2016. Veltufjármunir í lok árs námu 5.553 m.kr. en námu 8.315 m.kr. í árslok 2016, og skýrist það að mestu af því að fjárfestingar ársins 2017 voru að mestu greiddar úr sjóðum félagsins. Heildareignir félagsins námu 140.555 m.kr. í lok árs 2017 en námu 134.034 m.kr. í lok árs 2016.

Eigið fé félagsins nam 49.281 m.kr. í árslok 2017 en nam 46.156 m.kr. í árslok 2016. Langtímaskuldir félagsins í árslok námu 87.359 m.kr. í árslok 2017 en námu 84.228 m.kr. í árslok fyrra árs. Skammtímaskuldir námu í árslok 3.915 m.kr. en voru 3.650 m.kr. árið áður. Skuldir samtals nema því samtals 91.274 m.kr. en námu 87.878 m.kr. í árslok 2016. Eigið fé og skuldir samtals í árslok 2017 nema því 140.555 m.kr.

Á sjóðstreymisyfirlitinu var athyglin dregin að nokkrum atriðum en handbært fé frá rekstri nam 4.689 m.kr. í árslok. Fjárfestingarhreyfingar ársins eru 6.022 m.kr. en ný lán voru tekin að fjárhæð 4.036 m.kr. Afborganir langtímalána voru 4.111 m.kr. og greiddur var arður að fjárhæð 1.045 m.kr. á árinu og keypt voru eigin bréf félagsins fyrir 1.501 m.kr.

Lækkun á handbæru fé yfir árið 2017 nemur 3.304 m.kr. og er skýringin aðallega notkun á sjóðum félagsins við fjárfestingar. Handbært fé í árslok nam 3.425 m.kr.

Kynnt voru kaup Reita á Blikastaðalandi en þar má byggja um 75.000 til 110.000 fermetra atvinnuhúsnæðis.

Á svokölluðum Heklureit eiga Reitir Laugaveg 176, en Reitir stefna að því að breyta þeirri fasteign í hótél og er búist við því að undirbúningur framkvæmda geti hafist í haust.

Reitir eiga einnig Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31 en þær lóðir liggja saman. Kynnt voru áform Reita um samstarf við borgina um þróun á svæðinu. Reitir hafa hugmyndir um 48.000 fermetra byggingarmagns eða allt að 400 íbúðir.

Áætlað er að tekjur ársins 2018 verði rúmir 11 ma.kr. og að rekstrarhagnaðarhlutfallið verði um 67% og þá miðað við óbreytt eignasafn. Reitir áætla einnig að ráðast í fjárfestingar fyrir allt að 10 milljarða kr. á árinu, en það er ekki markmið í sjálfu sér að ná þeirri fjárhæð, heldur að ná til þeirra fjárfestinga sem rúmast innan fjárfestingarstefnu félagsins.

Fundarstjóri gaf orðið laust um skýrslu stjórnar og ársreikninginn sem kynntur hefur verið og fundarmenn hafa í höndum. Enginn tók til máls og bar fundarstjóri upp ársreikning félagsins 2017 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 1,50 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2017. Hlutabréf sem skipta um hendur frá og með 15. mars 2018, yrðu án arðsréttinda (arðleysisdagur) og réttur hluthafa til arðgreiðslu yrði miðaður við hlutaskrá félagsins í lok viðskipta þann 16. mars 2018 (arðsréttindadagur). Arður yrði greiddur út þann 28. mars 2018 (arðgreiðsludagur). Vísað var að öðru leyti til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Fundarstjóri gerði grein fyrir tillögunni og vísaði til greinargerðar stjórnar um arðgreiðsluna og þess sem fram kom í ræðu stjórnarformanns. Bauð hann 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 hún lá frammi á fundinum fundarmönnum til skoðunar.

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 verðbréfaviðskipti nr. 108/2007 eða á grundvelli 1. tl. 3. mgr. 115. gr. og 2. mgr. 119. gr. laga um verðbréfaviðskipti 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 fyrirbyggjandi 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 lækun hlutafjár til jöfnunar á eigin hlutum:

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

„Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. samþykkir að hlutafé félagsins verði lækkað um 15.000.000 kr. að nafnvirði, eða sem nemur 15.000.000 hlutum, til jöfnunar eigin hluta. Lækkunin tekur eingöngu til eigin hluta félagsins sem það hefur eignast með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlun stjórnar sem aðalfundur félagsins þann 14. mars 2017 veitti heimild fyrir. Hlutafjártala 4. gr. samþykta félagsins skal taka breytingum í samræmi við niðurfærslu hlutafjár, og mun þannig lækka úr 721.356.201 kr. í 706.356.201 kr. Lækkunin verður framkvæmd þegar lögmælt skilyrði eru uppfyllt.“

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

„Hlutafé félagsins er 706.356.201 kr. – *sjö hundruð og sex milljónir 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 áframhaldandi setu í stjórn, en það eru:

Elín Árnadóttir

Kristinn Albertsson

Martha Eiríksdóttir

Thomas Möller

Pórarinn V. Pórarinsson

6. Kjör endurskoðanda eða endurskoðunarfélag.

Tillaga stjórnar um að KPMG ehf. yrði endurkjörið 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 340.000 kr. á mánuði, laun stjórnarformanns yrðu 680.000 kr. á mánuði, laun nefndarmanna í endurskoðunarnefnd yrðu 75.000 kr. á mánuði og laun formanns endurskoðunarnefndar yrðu 130.000 kr. á mánuði. Nefndarmenn starfskjaranefndar fengju greiddar 35.000 kr. á mánuði. Greiðslur til endurskoðenda skyldu vera samkvæmt reikningi.

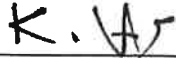
Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna. Spurt var um hve mikla hækkun væri að ræða og var því til svarað að hún næmi um 5%. Ekki tóku fleiri til máls. Var tillagan borin undir fundinn og samþykkt samhljóða.

: REITIR

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.



Kristinn Hallgrímsson, hrl., fundarstjóri



Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl., fundarritari