

**Fundargerð aðalfundar Reita fasteignafélags hf.
12. mars 2019**

Þriðjudaginn 12. mars 2019 er aðalfundur Reita fasteignafélags haldinn í þingsal 2 á Hótel Reykjavík Natura. Fundurinn hefst 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 19. febrúar 2019, auk þess sem boðun var birt í Kauphöll og á heimasíðu félagsins þann 18. febrúar 2019. Endanleg dagskrá og tillögur fyrir fundinn voru birtar í Kauphöll þann 6. mars 2019. Lýsti fundarstjóri fundinn lögmætan.

Á fundinn var mætt fyrir um 66,9% hlutfjár í félaginu. Hluthafar eru nú 1.064 talsins og var mætt fyrir hönd 31 þeirra á fundinn en fundarstjóri tilmála að nokkrir þeirra hafi skráð sig á fundinn en nýtt rétt sinn til að greiða atkvæði bréflaga á fundinum. Á fundinum sátu einnig stjórnarmenn félagsins, forstjóri og fjármálastjóri, auk nokkurra annarra starfsmanna félagsins. Einnig mætti Jón Arnar Óskarsson fyrir hönd endurskoðanda félagsins frá KPMG ehf. og nefndarmenn tilnefningarnefndar Reita.

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 heimild til kaupa á eigin hlutabréfum.
 - b. Tillaga um lækkun hlutfjár til jöfnunar á eigin hlutum.
 - c. Tillaga um breytingu á starfskjarastefnu félagsins.
 - d. Tillaga um breytingu á 7. tl. 15. gr. samþykka félagsins vegna ákvörðunar um laun tilnefningarnefndar.
 - e. Tillaga um skipun tveggja nefndarmanna í tilnefningarnefnd.
 - f. Tillaga um breytingar á starfsreglum tilnefningarnefndar.
5. Kjör stjórnarmanna félagsins.
6. Kjör endurskoðanda eða endurskoðunarfélags.
7. Ákvörðun um laun stjórnar, undirnefnda stjórnar og tilnefningarnefndar 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.

Pórarinn V. Þórarinnsson, formaður stjórnar, kynnti skýrslu stjórnar fyrir síðastliðið starfsár.

Stjórnarformaður sagði árangur af rekstri félagsins á árinu 2018 hafa í öllum meginatriðum verið í samræmi við væntingar og þær áætlanir sem út höfðu verið gefnar. Rekstrartekjur námu 11.421 milljón króna og jukust um tæp 6% frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu nam 7.606 milljónum króna en hagnaður eftir skatta nam 110 milljónum króna samanborið við 5.671 milljón króna árið áður. Sagði hann rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu bera vitni um heilbrigðan rekstur á liðnu ári og góða nýtingu á eignum félagsins en útleiguhlutfallið var 97%. Rekstrahagnaður sem hlutfall af heildartekjum hafi þó lækkað úr 65,1% í 64,6% milli ára. Fór stjórnarformaður því næst yfir matslækkun fjárfestingareigna um kr. 3.132 milljónir króna, sem setur mark sitt á reikninginn. Rakti hann sjónarmið stjórnenda félagsins að baki matinu, hvað matið felur í sér og aðferðir að baki því.

Í árslok nam heildarvirði eigna félagsins 143.696 milljónum króna og hafði það aukist um rúm 2,2% frá fyrra ári. Eigið fé félagsins er 46.914 milljónir króna og hafði lækkað frá fyrra ári um 2.367 milljónir króna. Ráðstöfun verðmæta til hluthafa skýrir lækkun eigin fjár að öllu leyti, því hagnaður var lítil með þeim skýringum sem þegar hefur verið tíundaðar. Eiginfjárhlutfallið lækkaði því úr 35,1% í 32,6%. Félagið fjárfesti í endurbótum og nýjum eignum fyrir rúmlega 6,8 milljarða króna á árinu og seldi á móti eignir fyrir 175 milljónir króna. Þessu næst fór stjórnarformaður yfir þau fjárhagslegu markmið sem félagið hefur sett sér og hvernig þau hafa staðist vel hjá félaginu.

Stjórnarformaður lýsti næst áhyggjum stjórnenda félagsins af hversu harkalega aukin skattheimta sveitarfélaganna setur mark sitt á rekstur félagsins og efnahag. Lýsti hann gagnrýni á þær aðferðir sem fasteignamatíð notar og að breytt verklag starfsmanna þjóðskrár geti hækkað skattálögur á atvinnulífið svo milljörðum skipti. Fasteignagjöld hafi árlega hækkað sem hlutfall af heildarleigutekjum og hefur hlutfallið farið úr 13,7% árið 2014 í 17,4% á síðasta ári og það hlutfall muni enn hækka í ár. Vænti hann þess að umræða um fasteignagjöld af atvinnuhúsnæði verði vaxandi á næstu misserum, því á einhverju stigi verði stjórnarmálmennt að horfast í augu við þá staðreynd að óhófleg skattlagning á atvinnuhúsnæði getur til lengdar aðeins komið fram í skertri samkeppnishæfni og lakari lífskjörum.

Fór hann næst yfir þróun eignasafnsins og lýsti áhyggjum af nokkrum atriðum, í fyrsta lagi hversu erfitt hefur reynst að þoka fram nauðsynlegum samþykktum á skipulagi í Reykjavík svo hefjast megi handa um þróun byggingarsvæða, í annan stað væri sú áhersla sem aðalskipulag og skipulagsyfirvöld leggja á að á jarðhæðum allra nýrra íbúðabygginga á svokölluðum þéttingarsvæðum skuli að meginstefnu til gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum þar sem óttast mætti að það sé langt umfram eftirspurn, og að lokum nefndi hann innviðagjöldin, sem borgin gerir að skilyrði að fá í sinn hlut fyrir samþykkt byggingarheimilda, sem flestum væri augljóst að sértæk gjaldheimta fyrir útgáfu byggingarleyfa valdi hækkuðum byggingarkostnaði og samsvarandi hækkun á hvort heldur væri sölu- eða leiguverði. Umræða um þessi efni hljóti að fara vaxandi á næstunni.

Stjórnarformaður rakti næst áherslur félagsins í fjármögnun og ráðstöfun hagnaðar og vísaði til skipulagðra endurkaupa félagsins á eigin hlutum. Frá aðalfundi 2018 til loka ágúst mánaðar 2018 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 16,5 milljónir króna fyrir 1.417 milljónir króna. Félagið hafi þá stefnu að ráðstafa að minnsta kosti þriðjungu árlegs rekstrarhagnaðar til hluthafa í formi arðgreiðslna eða uppkaupa á elgin bréfum. Tillaga stjórnar til þessa aðalfundar væri sú að greiddur yrði arður sem svarar til 1,62 kr. pr. krónu nafnverðs eða 1.118 milljónum króna. Jafnframt væri gerð tillaga um að stjórn félagsins fái endurnýjaða heimild til endurkaupa á eigin hlutum en áform stjórnarinnar væru að kaupa til baka hlutafé fyrir allt að 1.500 milljónir króna að markaðsvirði skv. skipulagðri endurkaupaáætlun.

Vék hann næst að því að hluthöfum í félaginu hafi fækkað og hafi verið 1.064 í lok síðasta árs. Dvínandi þátttaka almennings í hlutabréfamarkaðnum hljóti að vekja upp umræðu um hvort ekki sé tímabært að

KV
RMO

taka á ný upp skattalega hvata til þess örva þá þátttöku og gera stærri hluta þjóðarinnar að beinum hagsmunaaðilum um viðgang atvinnulífsins. Íslensku lífeyrissjóðirnir eigi nú rúmlega 70% alls hlutafjár í félaginu. Rakti hann samskipti við hluthafa félagsins og stofnun tilnefningarnefndar félagsins sem tók til starfa eftir hluthafafund í lok október á síðasta ári og sinnti hlutverki sínu í aðdraganda þessa aðalfundar.

Að lokum vék stjórnarformaður orðum sínum að framtíð félagsins sem hann taldi bjarta og þakkaði að samstarfsmönnum sínum í stjórn fyrir ánægjulegt samstarf á liðnu starfsári. Þakkaði hann sérstaklega Elínu Árnadóttur, varaformanni stjórnar, fyrir samstarfið mörg undangengin ár, en hún gaf ekki kost á sér til áframhaldandi setu í stjórn félagsins. Þá þakkaði hann stjórnendum félagsins, öðru starfsfólki, viðskiptavinum og öðrum samstarfsaðilum gott samstarf á árinu 2018 og 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. Mælendaskrá yrði opnuð vegna fyrstu tveggja dagskrárlíða fundarins saman eftir framsögu hans.

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

Guðjón Auðunsson, forstjóri félagsins kom í pontu og fór yfir nokkur atriði í starfsemi Reita. Sínd voru tvö myndbönd, annars vegar um samfélagslega ábyrgð Reita og hins vegar um sögu fasteignanna að Pósthússtræti 3 og 5. Fór hann að því búnu yfir stöðu helstu þróunarverkefna Reita sem eru Kringlureiturinn, Orkuhúsreiturinn, Blikastaðalandið og Laugavegur 176 en skipulagsvinna á mismunandi stigum væri í gangi með þau öll. Einnig fór hann yfir nokkrar fjárfestingar innan núverandi eignasafns Reita, svo sem á Suðurlandsbraut 24 fyrir Umhverfisstofnun, á Eiríksgötu 5 og í Skaftahlíð 24 fyrir Landsspítalann og nýjum veitingastöðum í Kringlunni.

Vísaði Guðjón að því búnu til ársreikningsins sem legið hefur frammi frá boðun fundarins þann 18. febrúar 2019 og þess sem stjórnarformaður hafði þegar farið yfir úr honum í sinni framsögu.

Fundarstjóri tók við orðinu og opnaði mælendaskrá um skýrslu stjórnar og ársreikninginn sem kynntur hafði verið. Enginn tók til máls og bar fundarstjóri upp ársreikning félagsins fyrir rekstrarárið 2018 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 1,62 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2018, sem gera um rúmar ellefu hundrað milljónir króna, og kemur það til viðbótar því sem þegar hefur verið keypt af eigin hlutum og er í samræmi við stefnu félagsins um að greiða a.m.k. 1/3 af rekstrarhagnaði félagsins til hluthafa. Hlutabréf sem skipta um hendur frá og með 14. mars 2019, yrðu án arðsréttinda (arðleysisdagur) og réttur hluthafa til arðgreiðslu yrði miðaður við hlutaskrá félagsins í lok viðskipta þann 15. mars 2019 (arðsréttindadagur). Arður yrði greiddur út þann 29. mars 2019 (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 heimild til kaupa á eigin hlutabréfum.

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

„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 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.

b) 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 hlutafé félagsins verði lækkað um 16.500.000 kr. að nafnvirði, eða sem nemur 16.500.000 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 13. mars 2018 veitti heimild fyrir. Hlutafjártala 4. gr. samþykkt félagsins skal taka breytingum í samræmi við niðurfærslu hlutafjár, og mun þannig lækka úr 706.356.201 kr. í 689.856.201 kr. Lækkunin verður framkvæmd þegar lögmælt skilyrði eru uppfyllt.“

Af samþykkt framangreindrar tillögu leiðir að 4. gr. samþykkt félagsins mun hljóða þannig:
„Hlutafé félagsins er 689.856.201 kr. – sex hundruð áttatíu og níu milljónir átta 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.

c) Tillaga um breytingu á starfskjarastefnu félagsins.

Lagt var til að aðalfundur félagsins myndi samþykkja breytingu á 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.

d) Tillaga um breytingu á 7. tl. 15. gr. samþykkt félagsins vegna ákvörðunar um laun tilnefningarnefndar.

Lagt var til að aðalfundur félagsins myndi samþykkja breytingu á 15. gr. samþykkt félagsins um að taka skuli ákvörðun um laun tilnefningarnefndar félagsins á aðalfundum félagsins.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna en enginn tók til máls. Var tillagan samþykkt samhljóða og því með auknum meirihluta eins og samþykktir félagsins kveða á um.

e) Tillaga um skipun tveggja nefndarmanna í tilnefningarnefnd.

Lagt var til að aðalfundur félagsins staðfesti skipun Elínar Jónsdóttur og Þóris Á. Þorvarðarsonar til áframhaldandi setu í tilnefningarnefnd félagsins.

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

f) Tillaga um breytingar á starfsreglum tilnefningarnefndar.

Fundarstjóri fór yfir þær breytingartillögur sem lágu fyrir á starfsreglum tilnefningarnefndar, en þær voru fimm talsins. Lúta þær flestar að því að aðlaga reglurnar að því að tilnefningarnefnd kunni að starfa á hluthafafundum þar sem stjórnarkjör fer fram, en ekki eingöngu á aðalfundum. Að auki voru gerðar breytingartillögur sem lúta annars vegar að heimild hluthafa til að gera tillögu um nefndarmenn í tilnefningarnefnd og hins vegar að tímafresti aðila til að tilkynna nefndinni um framboð sitt til stjórnar félagsins.

Opnaði fundarstjóri mælendaskrá eftir að hafa farið í gegnum breytingartillögurnar, en enginn tók orðið. Samþykkt var að fundarstjóri myndi bera tillögurnar upp til samþykktar í einu lagi og voru þær samþykktar samhljóða.

5. Kosning stjórnarmanna félagsins.

Fimm aðilar voru í framboði til stjórnar félagsins og voru því sjálfkjörin til setu í stjórn, en það eru:

Kristinn Albertsson
Martha Eiríksdóttir
Sigríður Sigurðardóttir
Thomas Möller
Þórarinn V. Þórarinsson

6. Kjör endurskoðanda eða endurskoðunarfélag.

Tillaga stjórnar um að Ernst & Young ehf. yrði kjörið sem endurskoðunarfélag félagsins var samþykkt samhljóða en fundarstjóri hafði áður vísað til ræðu stjórnarformanns um breytingu á endurskoðunarfélagi félagsins.

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 350.000 kr. á mánuði, laun stjórnarformanns yrðu tvöföld stjórnarlaun, laun nefndarmanna í endurskoðunarnefnd yrðu 80.000 kr. á mánuði og laun formanns endurskoðunarnefndar yrðu 140.000 kr. á mánuði. Nefndarmenn starfskjaranefndar fengju greiddar 40.000 kr. á mánuði. Þóknun nefndarmanna í tilnefningarnefnd yrði 525.000 kr. fyrir starfsárið, en formaður fái 790.000 kr. fyrir starfsárið. Greiðslur til endurskoðanda skyldu vera samkvæmt reikningi.

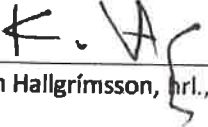
Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna. Upplýsti hann að um ca. 3% hækkun væri að ræða frá fyrra ári. Enginn tók til máls og var tillagan samþykkt samhljóða.

8. Önnur mál, löglega upp borin.

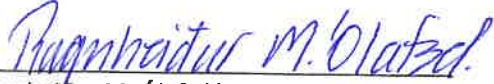
Engar frekari tillögur lágu fyrir fundinum. Fundarstjóri óskaði eftir heimild fundarmanna til handa fundarstjóra og fundarritara til að ganga frá fundargerð og var hún veitt.

REITIR

Fleira var ekki gert og var aðalfundi félagsins slitið kl. 16.15.



Kristinn Hallgrímsson, hrl., fundarstjóri



Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl., fundarritari