

## Fundargerð aðalfundar Reita fasteignafélags hf. 10. mars 2020

Þriðjudaginn 10. mars 2020 var aðalfundur Reita fasteignafélags haldinn í þingsal 2 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. 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 18. febrúar 2020, auk þess sem boðun var birt í Kauphöll og á heimasíðu félagsins þann 17. febrúar 2020. Endanleg dagskrá og tillögur fyrir fundinn voru birtar í Kauphöll þann 4. mars 2020. Lýsti fundarstjóri fundinn lögmætan.

Á fundinn var mætt fyrir 65,07% hlutfjár í félaginu. Hluthafar eru nú 877 talsins og var mætt fyrir hönd 37 þeirra á fundinn. Á fundinum sátu einnig stjórnarmenn félagsins, forstjóri og fjármálastjóri, auk nokkurra annarra starfsmanna félagsins 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 frálgsins 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 starfskjarastefnu félagsins
  - d. Tillaga um breytingu á 6. gr. samþykka félagsins varðandi vísun til verðbréfamiðstöðvar
  - e. Tillaga um breytingar á starfsreglum tilnefningarnefndar
  - f. Tillaga um skipun nefndarmanna í tilnefningarnefnd
5. Kosning stjórnarmanna félagsins
6. Kosning 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.

Þórarinn V. Þórarinsson, formaður stjórnar, kynnti skýrslu stjórnar fyrir síðastliðið starfsár.

Fór hann yfir starfsemi Reita á liðnu ári sem gekk í aðalatriðum vel. Rekstrartekjur námu 11.723 m.kr. og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu var 7.672 m.kr. Breytingar frá fyrra ári voru lítillega undir því sem nam verðlagsbreytingum. Það hafi einkum skýrst af þremur atriðum. Í fyrsta lagi að nokkrir stórir leigusamningar, sem komu inn í eignasafnið fyrir

löngu á afar hárra leigu, komu á endurnýjun og leigan færðist að markaðsverðum. Í öðru lagi hafi fleiri fasteignir en áður ekki verið í útleigu vegna endurbóta og loks var aðeins meira selt af fasteignum en keyptar voru. Hagnaður eftir skatta nam 3.324 m.kr. Útleiguhlutfallið lækkaði á milli ára úr 97% í 94,7% og skýrist það að mestu af umfangsmiklum endurbótum eigna, svo sem í Skaftahlíð, Höfðabakka og Pósthússtræti. Þessi áhrif eru tímabundin en valda miklu um lækkun rekstrarhagnaðar af heildartekjum en það hlutfall fór úr 64,6% í 62% á síðasta ári. Tæpur helmingur þessara áhrifa á sér hins vegar rót í hækkandi hlutfalli fasteignagjalda af leigutekjum. Það hækkandi nú fimmta árið í röð og svarar um 400 m.kr. í rekstrarreikningi liðins árs. Gefur auga leið að sú stærð setur í senn mark sitt á afkomu félagsins og viðskiptavina þess, sem óhjákvæmilega hafa borið hluta þessarar skattahækkunar.

Stjórnarformaður upplýsti um breytt verklag við verðmat á eignasafni félagsins sem leiðir til þess að hluti safnsins er endurmetinn á hverjum ársfjórðungi og ætti það að koma í veg fyrir óvæntar breytingar við eignamat í árslok. Sagði hann næsta öruggt að félagið sé ekki að ofmeta eignasafnið og vísaði í lykiltölur sem styðja það. Sú fyrri er að meðalmatsverð hvers fermeters í eignasafninu er rétt um 306.000 kr. Hin síðari er hlutfall rekstrarhagnaðar af bókfærðu virði tekjuberandi eigna, ávöxtunin, sem var 5,71% á síðasta ári. Báðar þessar tölur vitni um heilbrigðan rekstur og þoli allan samanburð.

Fjárfestingareignir námu í árslok 149,1 ma.kr. og jukust um 7,5% frá fyrra ári. Heildareignir félagsins námu 151 ma.kr. og höfðu þá aukist um 5,5% frá fyrra ári. Eigið fé félagsins er 47,644 m.kr. og jókst um 700 m.kr. á árinu. Eiginfjárlutfall lækkaði lítillega, úr 32,6% í 31,4%. Skuldsetningarhlutfallið hefur hins vegar lækkað um 1,5% og er nú komið niður í 59,4%. Á síðasta starfsári gaf félagið út skuldabréf fyrir tæpa 13,6 ma.kr. sem nýttir voru til að greiða upp óhagkvæm lán sem leiddi til lækkunar vaxta að meðaltali um 25 punkta og urðu 3,65%. Arðsemi eiginfjárins, reiknuð sem niðurstöðu rekstrar, NOI, að frádregnum vaxtagjöldum, sem margir horfa til, reyndist vera 7,2% á síðasta ári samanborið við 7,7% árið á undan. Sé arðsemin reiknuð út frá hagnaði, þar sem verðmat eigna ræður í raun niðurstöðunni, var arðsemin 7,0% á árinu.

Þá fór stjórnarformaður yfir arðsemi fjárfestingar, endurkaup á eigin bréfum félagsins og arðgreiðslur, en frá árinu 2015 hefur félagið keypt hluti og greitt út arð sem svarar til samtals 17,78 kr. á hlut. Ráðstöfun til hluthafa frá skráningu félagsins nálgast því þriðjung af skráningargengi í kauphöll. Stjórn félagsins leggur til á þessum fundi að greiddur verði arður að fjárhæð 1,65 kr. á hvern hlut í félaginu. Með endurkaupunum verður þannig 33,4% af rekstrarhagnaði ársins 2019 ráðstafað til hluthafa.

Eins og í öðrum skráðum félögum hetur hluthöfum Reita farið fækkandi ár frá ári. Vel yfir 70% hlutfjár í Reitum er í eigu lífeyrissjóða og annarra langtímafjárfesta en lítið er um að almenningur velji sér hlutabréfakaup sem sparnaðarleið sem er miður. Reitir hafa verið með tiltölulega stóra viðskiptavakt en á haustdögum urðu bankarnir nokkuð samstíga í því að hækka þóknunar fyrir þá þjónustu verulega. Reitir leituðu tilboða í þjónustuna og var á grunni þeirra samið um að minnka umfang vaktanna í 200.000 hluti hjá tveimur bönkum. Þannig er tryggt að minni fjárfestar geti átt greið viðskipti, en kostnaði þó haldið innan viðráðanlegra marka. Við þetta bætast auðvitað áhrif uppkaupa á hlutum sem einnig greiða fyrir því að þeir sem selja vilja hluti geti greiðlega gert það. Hvoru tveggja á að vera til þess fallið að gera hlutabréf í Reitum áhugaverða eign fyrir almenning.

Gerð var grein fyrir þróun eignasafnsins og sagði stjórnarformaður framundan vera áhugaverð verkefni sem kalla á frekari fjárfestingar í endurbótum í samræmi við samninga við leigutaka. Gera megi ráð fyrir að umsvif þar verði nokkuð yfir 2 ma.kr. á þessu ári. Fjallaði stjórnarformaður sérstaklega um tvö af fjórum stærri þróunarverkefnum félagsins,

annars vegar um uppbyggingu nýs hótels að Laugavegi 176 og hins vegar um uppbyggingu á Orkureit milli Suðurlandsbrautar og Ármúla.

Fór stjórnarformaður að lokum yfir þær aðstæður sem nú eru að koma upp í íslensku atvinnulífi vegna hinnar skæðu veiru, og hin alvarlegu áhrif sem hún hefur, einkum á ferðaþjónustu. Sagði hann Reiti vera um margt spegil efnahagslífsins og fimmtungur eigna félagsins eru hótél. Það er við því búið að erfiðleikar í rekstri viðskiptavina félagsins reki hratt upp á borð stjórnenda þess.

Reitir eru í sterkri stöðu til að takast á við tímabundna erfiðleika og jafnframt til að vinna úr tækifærum sem ugglaust mun fylgja þessum hræringum. Félagið býr að þrautþjálfuðu og traustu starfsfólki og hefur fjárhagslega burði til að horfa yfir tímabundna ólgu og nýta sér tækifæri til langtíma sóknar á íslenskum fasteignamarkaði. Félagið á því hér eftir sem hingað til að geta staðið undir væntingum allra þeirra sem eiga hagsmuni tengda traustum og arðsömum rekstri þess.

Þakkaði stjórnarformður samstarfsmönnum sínum í stjórn fyrir ánægjulegt samstarf á liðnu starfsári. Jafnframt færði hann forstjóra, öðrum stjórnendum félagsins og starfsfólki, viðskiptavinum og öðrum samstarfsaðilum þakkir fyrir gott samstarf á árinu 2019. Síðast en ekki síst þakkaði hann hluthöfum 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 dagskrárliða 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 helstu atriði í starfsemi Reita. Vakti hann athygli á ársskýrslu Reita sem finna má á vefsíðu félagsins og sýndi myndbönd þar sem farið var tölulega og myndrænt yfir helstu þróunarverkefna Reita sem eru uppbygging á Kringlureit, Orkureit og á Blikastaðalandi, og umbreyting á Laugavegi 176. Einnig vísaði hann til nýrrar eignasafnsskýrslu sem er hluti ársskýrslunnar og benti á að þar væri mikið af upplýsingum er varða eignir félagsins og vakti athygli á nýútkominni samfélagsskýrslu Reita en skýrslur þessar má allar finna á vefsíðu félagsins. Fór hann einnig yfir þróun fasteignajalda sem hafa stöðugt hækkað eftir að ný matsaðferð var tekin upp og leitt til lægri rekstrarhagnaðar á hverju ári. Fór forstjóri svo yfir horfur fyrir árið 2020.

Vísaði forstjóri í máli sínu um rekstartölur til ársreikningsins, sem legið hefur frammi frá boðun fundarins þann 17. febrúar 2020, og þess sem stjórnarformaður hafði þegar farið yfir úr honum í sinni framsögu.

Fundarstjóri tók við orðinu og gaf það laust um skýrslu stjórnar og ársreikninginn sem kynntur hafði verið. Enginn tók til máls og bar fundarstjóri upp ársreikning félagsins fyrir rekstrarárið 2019 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 1,65 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2019, sem gera um 1.090 m.kr., 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. Vísað var að öðru leyti til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Arðleysisdagur verður þá 12. mars 2020, arðsréttindadagur 13. mars 2020 og arðgreiðsludagur verður 31. mars 2020.

Fundarstjóri gerði grein fyrir tillögunni og vísaði til framsögu stjórnarformanns um arðgreiðsluna. 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 veita stjórn félagsins áframhaldandi heimild til þess að kaupa fyrir félagsins hönd, allt að 10% af eigin bréfum félagsins, í samræmi við heimild þá sem 55. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 veitir til þessa.

Er heimild þessi annars vegar 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 víðskipta eða hæsta fyririggjandi óháða kaupsilboði í þeim víðskiptakerfum þar sem víðskipti með hlutina fara fram, hvort sem er hærra.

Heimild þessi gildi í 18 mánuði frá aðalfundardegi. 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 20.000.000 kr. að nafnvirði, eða sem nemur 20.000.000 hlutum, til jöfnunar eigin hluta. Lækkunin tekur eingöngu til eigin hluta félagsins sem það eignaðist á árinu 2019 með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlun stjórnar sem aðalfundur félagsins þann 12. mars 2019 veitti heimild fyrir. Hlutafjártala 4. gr. samþykkt félagsins skal taka breytingum í samræmi við niðurfærslu hlutafjár, og mun þannig lækka úr 689.856.201 kr. í 669.856.201 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 669.856.201 kr. – sex hundruð sextíu 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 samhljóða og þar með tilskildum meirihluta atkvæða.

c) Tillaga um starfskjarastefnu félagsins.

Lagt var til að aðalfundur félagsins myndi samþykkja óbreytta starfskjarastefnu félagsins, 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 6. gr. samþykkt félagsins varðandi vísun til verðbréfamiðstöðvar.

Lagt var til að aðalfundur félagsins myndi samþykkja breytingu á 6. gr. samþykkt félagsins þar sem í stað tilvísunar til Verðbréfaskráningar Íslands kæmi tilvísun til verðbréfamiðstöðvar sem hlotið hefur starfsleyfi.

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

e) Tillaga um breytingar á starfsreglum tilnefningarnefndar.

Fundarstjóri fór yfir þær breytingartillögur sem lágu fyrir á starfsreglum tilnefningarnefndar, en þær lutu helst að því að allir nefndarmenn verði eftirleiðis skipaðir af stjórn félagsins og staðfestir af hluthöfum. Nefndarmaður komi ekki úr röðum stjórnarmanna félagsins. Einnig var lögð til breyting sem heimilar að greitt sé sérstaklega fyrir vinnu nefndarmanna vegna óvenju mikilla umfanga starfa nefndarinnar innan starfsársins, svo sem vegna fleiri hluthafafunda þar sem stjórnarkjör færi fram innan ársins.

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

f) Tillaga um skipun nefndarmanna í tilnefningarnefnd.

Lagt var til að aðalfundur félagsins staðfesti skipun þeirra Margretar Flóvenz, Þóris Á. Þorvarðarsonar og Berglindar Óskar Guðmundsdóttur til setu í tilnefningarnefnd félagsins.

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

**5. Kosning stjórnarmanna félagsins.**

Fimm aðilar voru í framboði til stjórnar félagsins og voru því sjálfkjörin til áframhaldandi 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.

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

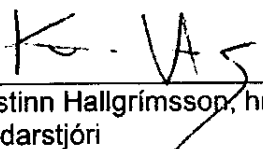
Fundarstjóri gerði grein fyrir tillögu stjórnar um stjórnarlaun. Lagt var til að laun stjórnarmanna yrðu 360.000 kr. á mánuði, laun stjórnarformanns yrðu tvöföld stjórnarlaun þó þannig að hækkunin fari ekki umfram 18 þúsund kr. á mánuði miðað við núverandi stjórnarlaun. Laun formanns endurskoðunarnefndar yrðu 140.000 kr. á mánuði og til annarra nefndarmanna 80.000 kr. á mánuði. Nefndarmenn starfskjaranefndar fengju greiddar 40.000 kr. á mánuði. Þóknun nefndarmanna í tilnefningarnefnd yrði 660.000 kr. fyrir starfsárið, en formaður fái 990.000 kr. fyrir starfsárið. Greiðslur til endurskoðenda félagsins skyldu vera samkvæmt reikningi.

Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna. 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.

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

  
\_\_\_\_\_  
Kristinn Hallgrímsson, hrl.,  
fundarstjóri

  
\_\_\_\_\_  
Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl.,  
fundarritari