

Fundargerð aðalfundar Reita fasteignafélags hf. 30. apríl 2015

Fimmtudaginn 30. apríl 2015 er aðalfundur Reita fasteignafélags haldinn í þingsal 2 á Hótel Reykjavík Natura. Fundurinn hófst kl. 14.00.

Setning fundar. Kjör fundarstjóra og fundarritara.

Elín Árnadóttir, 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 þann 9. apríl 2015, auk þess sem boðun var birt í Kauphöll og á heimasíðu félagsins sama dag. Lýsti fundarstjóri fundinn lögmetan.

Á fundinn var mætt fyrir 58 hluthafa í félaginu sem fara með tæp 68,69% hlutafjár í félaginu. Á fundinum sátu einnig allir stjórnarmenn félagsins, forstjóri og fjármálastjóri, auk nokkurra annarra starfsmanna félagsins. Einnig voru endurskoðendur félagsins frá KPMG ehf. mættir, þau Anna Þórðardóttir, Margrét Flóvenz, Jón Arnar Óskarsson, Sigríður H. Sveinsdóttir og Ólafur Örn Ólafsson.

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

1. Stjórn skýrir frá rekstri félags og hag þess á liðnu ári.
2. Ársreikningur og samstæðureikningur félagsins fyrir liðið starfsár lagðir fram til staðfestingar.
3. Ákvörðun um hvernig fara skuli með hagnað félagsins á síðastliðnu starfsári.
4. Tillögur stjórnar lagðar fyrir aðalfund:
 - a) Tillaga um starfskjarastefnu félagsins.
 - b) Tillaga um stefnu félagsins um ráðstöfun verðmæta til hluthafa.
 - c) Tillaga um heimild til kaupa á eigin hlutum skv. 55. gr. laga um hlutafélög.
 - d) Tillaga um breytingu á samþykktum, en m.a. er lagt til að ekki verði varamenn í stórn félagsins og að heimild til kaupa á eigin hlutabréfum verði sett fram í viðauka við samþykktir félagsins.
5. Kjör stjórnarmanna félagsins.
6. Kjör endurskoðanda eða endurskoðunarfélag.
7. Ákvörðun um laun stjórnar og undirnefnda stjórnar fyrir komandi starfsár.
8. Önnur mál, löglega upp borin.

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

Elín Árnadóttir, formaður stjórnar kynnti skýrslu stjórnar fyrir síðastliðið starfsár. Sagði hún síðastliðið starfsár hafa verið mjög viðburðaríkt, enda var þá um 68 milljarða endurfjármögnun félagsins lokið, nýir hluthafar komu að félaginu og voru hlutabréf og skuldabréf félagsins skráð í Kauphöll í apríl síðastliðnum. Þakkaði hún stjórnendum og starfsfólki félagsins fyrir þeirra þátt í þessum stóru verkefnum, sem og Arion banka fyrir gott samstarf, en bankinn sá um ráðgjöf til félagsins í ferlinu.

Að öðru leyti stiklaði stjórnarformaður á stóru um helstu atburði starfsársins sem og þau verkefni sem helst eru framundan. Fór hún yfir þá þætti sem félagið hefur lagt áherslu á um samfélagslega ábyrgð m.a. í umhverfis- og félagsmálum. Nefndi formaður að þrátt fyrir þessa viðleitni þá teldu sumir að tillaga stjórnar um breytt stjórnarlaun, til hækkunar, sem tók mið af stjórnarlaunum sambærilegra félaga í kauphöll, væri samfélagslega óábyrg, þegar hún væri skoðuð í samhengi við þær kjaradeilur sem nú stæðu yfir. Stjórn félagsins hefði verið búin að endurskoða tillögur sínar í ljósi þessara þátta. Hún gæti fallist á að nú væri ekki réttur tími til að aðlaga stjórnarlaun öðrum félögum í kauphöllinni og því lýsti hún yfir stuðningi við framkomna breytingartillögu um stjórnarlaun, sem gerði ráð fyrir 5% hækkun þeirra, með von um að sátt næðist um hana.

Stjórnarformaður þakkaði að lokum samstarfsfélögum sínum í stjórn fyrir mjög ánægjulegt samstarf, og starfsfólki félagsins fyrir mikið og gott samstarf.

Fundarstjóri lagði til að áður en opnað yrði fyrir mælendaskrá um skýrslu stjórnar, myndi farið í dagskrárlið 2 og svo opnað fyrir mælendaskrá um skýrslu stjórnar og ársreikning og samstæðureikning félagsins saman. Fundurinn gerði ekki athugasemdir við það.

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

Guðjón Auðunsson, forstjóri félagsins fór yfir ársreikning félagsins fyrir rekstrarárið 2014.

Rekstrartekjur félagsins á árinu námu 8.515 milljónum kr. samanborið við 8.168 milljónir kr. árið áður. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.105 milljónum kr. samanborið við 1.881 milljónum kr. árið áður. Stjórnunarkostnaður nam 428 milljónum kr. sem var óbreytt frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður félagsins árið 2014 fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna nam 5.982 milljónum kr. samanborið við 5.859 milljónum kr. árið áður.

Matshækkun fjárfestingareigna nam 1.936 milljónum kr. á árinu 2014 en árið áður var matshækkun að fjárhæð 8.696 milljónir kr. Að mati stjórnenda félagsins væru forsendur niðurstöðu virðismats eigna í árslok 2014 í fullu samræmi við þau meginviðmið sem fara ber eftir samkvæmt alþjóðlegum uppgjörstöðlum. Hrein fjármagnsgjöld voru 4.481 milljónir kr. fyrir árið 2014 en 4.914 milljónir kr. fyrir árið áður.

KL
ramó

Hagnaður félagsins nam 2.458 milljónum kr. vegna ársins 2014 samanborið við 7.670 milljón kr. hagnað árið áður. Vísaði forstjóri til ársskýrslunnar um þennan mun.

Fjárfestingareignir félagsins námu 101.010 milljónum kr. í árslok 2014 en námu 97.710 milljónum kr. í lok árs 2013. Heildareignir félagsins námu 102.299 milljónum kr. í lok árs 2014. Eigið fé félagsins nam 39.948 milljónum kr. í árslok 2014 svo eiginfjárhlutfall félagsins er 39%. Handbært fé frá rekstri nam 1.158 milljónum kr. samkvæmt sjóðstreymisyfirliti.

Rekstur félagsins hefur verið mjög stöðugur á undanförunum árum en hægt vaxandi. Eignanýting hefur verið góð og aukin fylgni við verðlag. Forstjóri fór yfir þær breytingar sem orðið hafa á fjármögnun félagsins og lýsti stuttlega nýju fyrirkomulagi í kringum fjármögnunina sem gefur félaginu aukinn rekstrarlegan sveigjanleika. Að lokum fór forstjóri yfir helstu áherslur ársins 2015.

Fundarstjóri gaf orðið laust, enginn óskaði eftir að taka til máls. Bar fundarstjóri upp ársreikning félagsins 2014 til samþykktar. Var samþykktur samhljóða af hluthöfum og fulltrúum þeirra.

3. Ákvörðun um hvernig fara skuli með hagnað félagsins á síðastliðnu starfsári.

Fyrir fundinum lá tillaga stjórnar um að ekki skyldi greiddur út arður til hluthafa vegna reksturs ársins 2014. Fundarstjóri bauð upp á umræður um tillöguna en enginn tók til máls. Var tillagan þessi næst borin undir fundinn og samþykkt samhljóða.

4. Tillögur stjórnar lagðar fyrir aðalfund:

a) Tillaga um starfskjarastefnu félagsins.

Fyrir lá tillaga að nýrri starfskjarastefnu fyrir félagið. Fundarstjóri lýsti því að hún væri að mestu leyti samhljóða þeirri sem gildi áður, en stærsta breytingin væri sú að lagt væri til að starfskjaranefnd yrði sett á laggirnar. Einnig væri ný 5. mgr. 4. gr. þar sem boðið væri upp á hugsanlega árangurstenging launa en slíkt yrði þó alltaf borið undir stjórn. Einnig kæmi fram að tillögur um kauprétti starfsmanna yrði alltaf að leggja fyrir hluthafafundi til samþykktar.

Fundarstjóri gaf orðið laust um starfskjarastefnu félagsins, enginn tók til máls og aðalfundur samþykkti starfskjarastefnu eins og hún lá fyrir fundinum samhljóða.

b) Tillaga um stefnu félagsins um ráðstöfun verðmæta til hluthafa.

Fyrir fundinum lá tillaga frá stjórn félagsins að stefnu félagsins um ráðstöfun verðmæta til hluthafa. Í 1. mgr. 4. gr. stefnunnar kom eftirfarandi fram í tillögunni:

„Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta.“

Breytingartillaga hafði borist frá Sundagörðum hf. þar sem gerð var tillaga að breytingu á 1. mgr. 4. gr. í tillögu stjórnar. Breytingartillaga gerir ráð fyrir að málgreinin verði svohljóðandi:

„Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að skila a.m.k. 1/3 af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum“

Fundarstjóri opnaði fyrir mælendaskrá og kom Elín Árnadóttir, formaður stjórnar, fyrst í pontu og fylgdi tillögu stjórnar úr hlaði. Sagði hún stjórn telja að viðmið varðandi hve stórum hluta afkomu hvers árs eigi að skila til hluthafa eigi að hafa ákveðið hámark, en ekki ákveðið lágmark. Taldi stjórn slíkt geta sett félagið í of þrönga stöðu í framtíðinni. Taldi stjórn að til lengri tíma litið væri eðlilegt að um 20% af rekstrarhagnaði eftir greiðslu vaxta væri ráðstafað til fjárfestinga, en allt að 40% skilað til hluthafa í formi arðgreiðslna eða kaupa á eigin bréfum. Legði stjórn því til við hluthafafund að framlögð tillaga stjórnar yrði samþykkt.

Þá kom Gunnar Þór Gíslason fulltrúi Sundagarða hf. í pontu og gerði grein fyrir rökstuðningi fyrir breytingartillögunni. Taldi hann stefnu stjórnar miðast um of við það hvaðan félagið væri að koma, sem væri skiljanlegt í ljósi sögunnar, en nú sé staðan breytt og mun meira svigrúm en verið hefur til þess að líta meira til hluthafa og skila verðmætum til þeirra. Því ætti í stað þess að setja efri mörk á hlutfall árlegs rekstrarhagnaðar sem skila ætti til hluthafa, væri eðlilegra við núverandi fjárhagsstöðu félagsins að setja slíkri úthlutun neðri mörk.

Fundarstjóri þakkaði Gunnari fyrir og opnaði mælendaskrá fyrir aðra hluthafa, en fleiri kvöddu sér ekki hljóðs. Fundarstjóri bar breytingartillöguna upp til samþykktar og ákvað að atkvæðagreiðsla um breytingartillöguna yrði skrifleg. Var gert stutt hlé á fundinum á meðan að atkvæðum var safnað saman og þau talin. Tillagan var samþykkt með miklum meirihluta atkvæða.

Fundarstjóri bar að því loknu svo breytta tillögu að stefnu um ráðstöfun verðmæta til hluthafa undir fundinn og var stefnan samþykkt þannig samhljóða.

Tillagan með samþykktri breytingu er svohljóðandi:

„1.gr. Tilgangur

Með stefnu Reita fasteignafélags um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta er tilgreint hvernig félagið ætlar að haga fjármögnun sinni og skila verðmætum úr rekstri félagsins, beint eða óbeint, til hluthafa þess. Stefnan skapar grundvöll fyrir stjórn um mótun tillagna til aðalfunda um arðgreiðslur til hluthafa eða kaup á eigin bréfum.

2.gr. Fjármögnun

Stefnt er því að hlutfall vaxtaberandi lána félagsins af verðmæti fjárfestingareigna verði að jafnaði 60-65% og að hlutfall rekstrarhagnaðar af greiddum vöxtum nemi að lágmarki 1,8. Að jafnaði skal fjármagnskostnaður Reita vera í takt við fjármagnskostnað sambærilegra fyrirtækja.

3.gr. Arðsemi

Stefnt er að því að raunarðsemi eiginfjár verði til lengri tíma a.m.k. 7% yfir ávöxtunarkröfu langra verðtryggðra skuldabréfa með ríkisábyrgð en tekur þó mið af markaðsaðstæðum hverju sinni.

4.gr. Arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum

Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að skila a.m.k. 1/3 af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum.

Ákvörðun um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum hverju sinni taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, ákvæðum laga og samninga sem félagið hefur gert.

5.gr. Ábyrgð

Stefna þessi tekur þegar gildi og ber forstjóri ábyrgð á framfylgd hennar.“

c) Tillaga um heimild til kaupa á eigin hlutum skv. 55. gr. laga um hlutafélög.

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

„Félaginu er heimilt, í samræmi við 55. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995, að kaupa allt að 10% af eigin hlutum á gengi sem sé ekki hærra en nemur verði síðustu óháðu viðskipta eða hæsta fyrirliggjandi óháða kauptilboði í þeim viðskiptakerfum þar sem viðskipti með hlutina fara fram, hvort sem er hærra. Slík kaup eru þó heimil ef þau eru gerð af viðskiptavaka skv. 116. gr. laga um verðbréfavíðskipti 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. Heimild þessi gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.“

Fundarstjóri gaf orðið laust um efni tillögunnar. Enginn tók til máls og var tillagan samþykkt samhljóða.

d) Tillaga um breytingu á samþykktum.

Tillögur stjórnar voru eftirfarandi:

a) Lagt er til að 8. grein samþykka hljóði svo:

„Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa, sbr. 55.-62. gr. VIII kafla hlutafélagalaga nr. 2/1995. Í tilviki 55. gr. hlutafélagalaga þarf samþykki hluthafafundar að liggja fyrir áður en keypt er og skal slíkrar heimildar þá getið í sérstökum viðauka við samþykktir þessar og skal viðaukinn vera hluti af samþykktunum þann tíma sem heimildin er í gildi. Atkvæðisréttur fylgir ekki þeim hlutum sem félagið á sjálft.“

b) Lagt er til að 6. töluliður 15. greinar samþykka hljóði svo:

„Ákvörðun skal tekin um laun stjórnar og undirnefnda stjórnar fyrir komandi starfsár.“

c) Lagt er til að ekki verði varamenn í stjórn félagsins og 17. grein samþykka hljóði svo:

„Stjórn skal skipuð fimm einstaklingum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.“

Fundarstjóri fór yfir þær tillögur sem lágu fyrir fundinum um breytingar á samþykktum félagsins, en þær lutu að breytingum á 8. gr. samþykktanna þar sem ný grein kom inn í stað þeirrar sem fyrir var og lagði þá skyldu á félagið að veittar heimildir hluthafafunda til kaupa á eigin bréfum skyldi getið í sérstökum viðauka við samþykktirnar. Einnig var lögð til breyting á 6. tl. 15. gr. samþykktanna þar sem bætt var við að á aðalfundum félagsins skuli einnig tekin ákvörðun um laun nefndarmanna í undirnefndum stjórnar. Að lokum var gerð tillaga um breytingu á 17. gr. samþykktanna sem fól í sér að ekki yrðu varamenn í stjórn félagsins.

: REITIR

Fundarstjóri bar tillögurnar upp til samþykktar í einu lagi án athugasemda, og voru breytingar þessar samþykktar samhljóða af fundarmönnum með þeim aukna meirihluta hluthafa sem áskilinn er í samþykktum þess.

5. Kjör stjórnarmanna félagsins.

Fundarstjóri kynnti hvaða frambjóðendur hefðu gefið kost á sér í stjórn félagsins, en það voru eftirtaldir aðilar:

Elín Árnadóttir, Cand.oecon., aðstoðarforstjóri.

Eyrún Ingibjörg Sigþórsdóttir, Cand.oecon, fjármálastjóri.

Finnur Sveinbjörnsson, hagfræðingur, sjálfstætt starfandi ráðgjafi.

Gunnar Þór Gíslason, viðskiptafræðingur og MBA, framkvæmdastjóri.

Martha Eiríksdóttir, B.ed og cand.oecon.,sjálfstætt starfandi ráðgjafi og verkefnastjóri.

Thomas Möller, hagverkfræðingur og MBA, ráðgjafi, kennari og framkvæmdastjóri.

Þórarinn V. Þórarinsson, hrl., starfandi hæstaréttarlögmaður.

Kynnti fundarstjóri þær reglur sem giltu um stjórnarkjörið en um margfeldiskosningu er að ræða í samræmi við kröfu sem kom fram innan lögmæltis frests fyrir fundinn af hluthöfum sem hafa að baki sér a.m.k. 10% hlutfjár félagsins.

Þegar kosning hafði farið fram og atkvæðaseðlum safnað saman, óskaði fundarstjóri eftir heimild fundarmanna til að halda áfram með dagskrá fundarins á meðan talning færri fram og voru ekki gerðar athugasemdir við það.

Niðurstaða stjórnarkjörs eftir margfeldiskosningu varð eftirfarandi:

Þórarinn V. Þórarinsson hlaut 630.160.447 atkvæði

Elín Árnadóttir hlaut 608.769.274 atkvæði

Thomas Möller hlaut 502.676.843 atkvæði

Gunnar Þór Gíslason hlaut 382.265.585 atkvæði

Martha Eiríksdóttir hlaut 350.526.476 atkvæði

Lýsti fundarstjóri ofangreinda aðila rétt kjörna í stjórn félagsins, en aðrir frambjóðendur hlutu mun færri atkvæði.

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.

Fyrir fundinum lá tillaga stjórnar um laun stjórnar og undirnefnda stjórnar fyrir komandi starfsár. Breytingartillaga barst fyrir fundinn þar sem lögð er til lægri hækkun stjórnarlauna en upphafleg tillaga stjórnar hafði hljóðað á um, en stjórn hafði þegar lýst yfir stuðningi sínum við breytingartillöguna eins og fram kom í máli stjórnarformanns þegar hún flutti skýrslu stjórnar. Gerðist stjórnin þannig í reynd meðflutningsaðili að breytingartillögunni. Fundarstjóri gaf orðið laust um tillöguna en enginn þáði að taka til máls um þennan lið. Var breytingartillagan borin upp og samþykkt samhljóða. Að því búnu var svo breytt tillaga borin undir fundinn og einni samþykkt samhljóða af fundarmönnum.

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. 15.45.



Kristinn Hallgrímsson, hrl., fundarstjóri



Ragnheiður M. Ólafsdóttir, hrl., fundarritari