

# Tillögur stjórnar til aðalfundar Reita fasteignafélags hf. árið 2015

## 1. Tillaga um ráðstöfun hagnaðar vegna rekstrarársins 2014

Tillaga er gerð um að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015 vegna rekstrarársins 2014. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

## 2. Tillaga um starfskjarastefnu

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund félagsins að eftirfarandi starfskjarastefna verði samþykkt:

---

### *Starfskjarastefna fyrir Reiti fasteignafélag hf.*

#### 1. gr. Grundvöllur og markmið

Starfskjarastefna Reita fasteignafélags hf. er sett samkvæmt 79. gr. a. laga nr. 2/1995 um hlutafélög og byggir á meginreglum um góða stjórnarhætti fyrirtækja. Stefnunni er ætlað að styðja við markmið félagsins um að veita góða þjónustu af öryggi og ábyrgð með arðsömum rekstri.

Markmið starfskjarastefnu félagsins er að tryggja að það geti á hverjum tíma boðið stjórnendum og öðru starfsfólki samkeppnishæf kjör og starfsumhverfi á við það sem býðst í hliðstæðum störfum hér á landi þannig að starfskjör séu hvetjandi, styðji við rekstrar- og þjónustumarkmið félagsins hverju sinni og að eðlilegt samræmi sé í launasetningu þess. Starfskjarastefnunni er ætlað að treysta langtímahagsmunum eigenda félagsins, starfsfólks og annarra hagsmunaaðila með skipulegum, einföldum og gagnsæjum hætti.

#### 2. gr. Starfskjaranefnd

Á vettvangi stjórnar starfar undirnefnd, starfskjaranefnd, sem skal vera stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör æðstu stjórnenda félagsins.

Við mótun tillagna skal nefndin einkum horfa til upplýsinga um starfskjör hjá félögum sem starfa á hliðstæðum mörkuðum eða sækjast eftir áþekkri reynslu og þekkingu og félagið sjálft, allt að teknu tilliti til hefðbundinna mælikvarða um umsvif, ábyrgð og árangur.

Nefndin skal fylgjast með því að starfskjör æðstu stjórnenda félagsins séu innan þess ramma sem starfskjarastefnan setur og skal hún gefa um það skýrslu til stjórnar félagsins í undanfara aðalfundar ár hvert.

Nefndin skal ennfremur árlega gera tillögu til stjórnar um endurskoðun starfskjarastefnu.

### 3. gr. Starfskjör stjórnarmanna

Stjórnarmenn skulu fá greidda fasta þóknun fyrir störf sín. Þóknun stjórnarmanna skal ákveða á aðalfundi ár hvert. Gerir stjórnin tillögu um stjórnarlaun fyrir komandi starfsár og skal í þeim efnum taka mið af þeirri ábyrgð sem á stjórnarmönnum hvílir, þeim tíma sem varið er til stjórnarstarfa og greiðslum fyrir stjórnarstörf í öðrum kauphallarskráðum félögum.

Á aðalfundi skal jafnframt ákveða þóknun fyrir störf í undirnefndum stjórnar.

### 4. gr. Starfskjör

Starfskjör forstjóra skulu tilgreind í skriflegum ráðningarsamningi. Föst laun og aðrar greiðslur til forstjóra skulu vera samkeppnishæf á markaði og taka mið af hæfni, ábyrgð og umfangi starfans.

Forstjóri ræður framkvæmdastjóra félagsins og semur um starfskjör þeirra. Starfskjör annarra starfsmanna skulu á sama hátt og starfskjör forstjóra tilgreind í skriflegum ráðningarsamningum og vera samkeppnishæf á markaði og samræmast áherslum stjórnar um framkvæmd starfskjarastefnunnar

Við gerð ráðningarsamninga skal haft að leiðarljósi að ekki komi til frekari greiðslna við starfslok en fram koma í ráðningarsamningi.

Forstjóra og starfskjaranefnd er heimilt að leggja fram tillögu fyrir stjórn félagsins um að umbuna starfsfólki til viðbótar föstum umsömdum launum vegna sérstakra aðstæðna eða árangurs. Við ákvörðun um hvort veita skuli starfsfólki slíka umbun skal taka mið af frammistöðu, ábyrgð og framtíðarmöguleikum viðkomandi innan félagsins.

Kjosi forstjóri eða starfskjaranefnd að taka upp formlega árangurstengingu á launum starfsfólks, t.d. með gerð kaupréttarsamninga, skal áætlun þar um lögð fyrir stjórn, þar sem m.a. komi glögg fram hvernig áætlunin styðji við langtímahagsmuni félagsins og hver ætluð áhrif verði á samsetningu fastra launa og breytilegra. Áður en kaupréttaráætlun er samþykkt skal leita samþykkis hluthafafundar fyrir megináherslum hennar.

### 5. gr. Upplýsingagjöf

Á aðalfundi félagsins skulu hluthafar upplýstir um heildarfjárhæð greiddra launa til stjórnarmanna og forstjóra á liðnu starfsári auk annarra greiðslna ef einhverjar eru.

### 6. gr. Samþykkt starfskjarastefnu

Þessi starfskjarastefna Reita fasteignafélags hf. er leiðbeinandi fyrir félagið og stjórn þess mæli lög ekki fyrir um annað. Hún tekur í aðalatriðum til þeirra þátta sem nefndir eru hér að ofan. Starfskjarastefnan skal samþykkt á aðalfundi félagsins með eða án breytinga.

Hafi verið vikið frá starfskjarastefnunni í veigamiklum atriðum skal stjórn félagsins færa slík frávik til bókar í fundargerðarbók ásamt rökstuðningi. Skal og gera næsta aðalfundi grein fyrir slíkum frávikum.

Þannig samþykkt í stjórn Reita fasteignafélags hf. í Reykjavík 8. apríl 2015 og lagt fyrir aðalfund félagsins 30. apríl 2015.

---

### 3. Tillaga um stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund félagsins að eftirfarandi stefna um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa verði samþykkt:

---

#### *Stefna um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa*

##### 1. 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. 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. 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. Arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum

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.

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. Ábyrgð

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

---

#### 4. Tillaga um heimild félagsins til kaupa á eigin bréfum

„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 fyrirbyggjandi óháða kautilboði 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.“

#### 5. Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins

a) Lagt er til að 8. grein samþykktar 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. Samþykki hluthafafundur að veita stjórn félagsins heimild lögum samkvæmt til kaupa á eigin hlutum og eftir atvikum með framkvæmd endurkaupaáætlunar skal slíkrar heimildar getið í sérstökum viðauka við samþykktir þessar sem skal þá vera hluti af samþykktunum þann tíma sem heimildin er í gildi. Atkvæðisréttur fylgir ekki þeim hlutum sem félagið á sjálf.“

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

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

#### 6. Tillaga um endurskoðanda eða endurskoðunarfélag

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að KPMG ehf. verði endurkjörið sem endurskoðunarfélag Reita fasteignafélags hf.

#### 7. Ákvörðun um laun stjórnar og undirnefnda stjórnar fyrir starfsárið 2015

Stjórn leggur til við aðalfund að stjórnarlaun komandi starfsárs verði sem hér segir:

a) Stjórnarformaður fái kr. 520.000 á mánuði.

b) Aðrir stjórnarmenn fái kr. 260.000 á mánuði.

c) Formaður endurskoðunarnefndar fái kr. 90.000 á mánuði.

d) Aðrir nefndarmenn endurskoðunarnefndar fái kr. 60.000 á mánuði.

e) Nefndarmenn starfskjaranefndar fái kr. 60.000 fyrir hvern setinn fund.

Greiðslur til endurskoðenda skulu vera samkvæmt reikningi.