

# STARFSREGLUR STJÓRNAR FÍ FASTEIGNAFÉLAGS SLHF.

## 1. gr. Skipan stjórnar

- 1.1 Stjórn félagsins skipa þrjú aðalmenn og einn til vara sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn í samræmi við 16.1 gr. samþykktu félagsins, dags. 22. maí 2023.

## 2. gr. Skipting starfa innan stjórnar

- 2.1 Félagsstjórnin skal strax að loknu stjórnarkjöri koma saman til fundar, þar sem hún skiptir með sér verkum.
- 2.2 Við kjör til trúnaðarstarfa skal beitt einfaldri meirihlutakosningu. Falli atkvæði jöfn ræður hlutkesti.

## 3. gr. Verksvið stjórnar

- 3.1 Stjórnin fer með ákvörðunarvald í öllum málefnum félagsins sem ekki eru öðrum falin sérstaklega samkvæmt lögum, samþykktum félagsins eða ákvörðun hluthafafundar.
- 3.2 Meirihluti stjórnar ritar firma félagsins.
- 3.3 Félagsstjórn veitir prókúruumboð.
- 3.4 Á stjórnarfundum skal ræða og taka ákvörðun um mál er varða stjórnun félagsins samkvæmt ákvæðum laga, samþykktu og skilmála félagsins, þ.m.t.:
  - 3.4.1 ákvarðanir um kaup á fasteignum að undangenginni (i) áreiðanleikakönnun Kvik eignastýringar hf., kt. 520506-1010, (hér eftir einnig nefnt „KES“), sbr. 10.1 gr. þessara starfsreglna.
  - 3.4.2 ákvarðanir um sölu fasteigna og lausafjár félagsins.
  - 3.4.3 aðrar ákvarðanir sem falla undir 19. gr. samþykktu félagsins, dags. 22. maí 2023.
- 3.5 Stjórn félagsins hefur lögbundnu hlutverki að gegna sem henni ber sjálfri að annast nema heimild sé veitt í lögum til að framselja valdið með umboði.
- 3.6 Stjórnin skal gæta þess að starfsemi félagsins sé í samræmi við tilgang félagsins samkvæmt samþykktum þess og marka stefnu þess. Stjórnin skal gæta þess að skipulag og starfsemi félagsins sé ávallt í góðu horfi og að nægilegt eftirlit sé haft með reikningshaldi og fjármunum félagsins.

## 4. gr. Fyrirsvar félagsstjórnar

- 4.1 Formaður félagsstjórnar er málsvari stjórnar og kemur fram fyrir hennar hönd varðandi málefni félagsins, nema stjórnin ákveði annað. Einnig kemur formaður fram út á við fyrir hönd félagsins, ásamt framkvæmdastjóra, eftir aðstæðum hverju sinni. Geti formaður ekki sinnt starfsskyldum sínum sökum forfalla tekur varaformaður við skyldum hans.
- 4.2 Formaður félagsstjórnar kemur fram fyrir hönd stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra.

## **5. gr. Boðun funda o.fl.**

- 5.1 Stjórnarfundur skal halda svo oft sem þörf þykir, þó eigi sjaldnar en á tveggja mánaða fresti.
- 5.2 Stjórnarfundir skulu haldnir þegar stjórnarformaður ákveður og/eða einhver stjórnarmanna, framkvæmdastjóri eða endurskoðandi krefst þess.
- 5.3 Stjórnarfundir skulu að jafnaði haldnir á skrifstofu félagsins, en halda má þá annars staðar eftir aðstæðum, þ.m.t. með notkun síma eða öðrum samskiptabúnaði.
- 5.4 Í lok hvers stjórnarfundar skal að jafnaði tekin ákvörðun um hvenær næsti stjórnarfundur skuli haldinn.
- 5.5 Framkvæmdastjóri á sæti á fundum félagsstjórnar og hefur þar umræðu- og tillögurétt, nema félagsstjórn ákveði annað í einstökum tilvikum.
- 5.6 Endurskoðandi á rétt á að sitja fundi félagsstjórnar þegar fjallað er um reikningsskil sem hann hefur áritað. Skal honum jafnframt skylt að sitja stjórnarfundum ef einstakir stjórnarmenn óska þess.
- 5.7 Til stjórnarfundar skal að jafnaði boðað með 7 daga fyrirvara. Stjórnarformaður getur þó ákveðið skemmri frest telji hann það óhjákvæmilegt vegna sérstakra aðstæðna. Stjórnarmönnum er heimil þátttaka í stjórnarfundum með fjarskiptabúnaði.
- 5.8 Til funda skal boðað með tölvupósti eða símleiðis. Skal dagskrár getið í fundarboði.
- 5.9 Að jafnaði skulu fundargögn og dagskrá stjórnarfundar vera aðgengileg stjórnarmönnum á vefsvæði félagsins að minnsta kosti fimm dögum fyrir stjórnarfundum. Stjórnarformaður getur þó ákveðið skemmri frest telji hann það óhjákvæmilegt vegna sérstakra aðstæðna.

## **6. gr. Ákvörðunarvald, atkvæðagreiðslur o.fl.**

- 6.1 Félagsstjórn er ákvörðunarbær þegar meirihluti stjórnarmanna sækir fund enda hafi fundurinn verið boðaður í samræmi við 5. gr. þessara starfsreglna.
- 6.2 Ákvarðanir skulu teknar í samræmi við 19. gr. samþykktu félagsins.
- 6.3 Formaður félagsstjórnar stýrir stjórnarfundum, en varaformaður í forföllum hans.
- 6.4 Óski stjórnarmenn að taka upp einstök mál utan stjórnarfundar skulu þeir snúa sér til stjórnarformanns eða framkvæmdastjóra félagsins.
- 6.5 Óski stjórnarformaður eftir frestun á afgreiðslu máls, skal sú almenna regla gilda, að frestað sé afgreiðslu til næsta fundar, enda sé að minnsta kosti ein vika milli funda.
- 6.6 Hafi komið fram lögsmæt krafa um hluthafafund til að ákveða málefni sem stjórnin hefur haft til umfjöllunar skal stjórnin bíða niðurstöðu hluthafafundar áður en slík málefni eru leidd til lykta.

## **7. gr. Fundargerðir og fundargerðarbók**

- 7.1 Formaður félagsstjórnar skal sjá til þess að haldin sé gerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og um ákvarðanir stjórnar.
- 7.2 Í fundargerðarbók skal skrá eftirfarandi:
- a) Hvar og hvenær fundurinn er haldinn.
  - b) Hverjir sitja fundinn og hver stýrir honum (ef formaður gerir það ekki).
  - c) Dagskrá fundarins.
  - d) Stutta skýrslu um umræður á fundum og hvaða ákvarðanir hafa verið teknar.
  - e) Hvenær og hvar næsti stjórnarfundur verður haldinn (ef það liggur fyrir á fundinum).
  - f) Hver ritað hafi fundargerðina.
- 7.3 Stjórnarmenn og/eða framkvæmdastjóri, sem ekki eru sammála ákvörðun stjórnar, eiga rétt á að fá athugasemdir skráðar í gerðarbókina.
- 7.4 Fundargerðarbók skal undirrituð af þeim stjórnarmönnum og framkvæmdastjóra er fund sitja. Fundargerðir sem færðar hafa verið inn í fundargerðarbók félagsins teljast full sönnun þess sem gerst hefur á stjórnarfundum. Stjórnarmenn sem ekki voru viðstaddir þann stjórnarfund sem fundargerð tekur til skulu staðfesta að þeir hafi kynnt sér fundargerðina með undirritun sinni.
- 7.5 Sé fundargerð ekki full frágengin í lok fundar skulu drög fundargerðar send stjórnarmönnum með þeim hætti sem stjórnarformaður ákveður. Skulu stjórnarmenn hafa komið á framfæri við fundarritara þeim athugasemdum sem þeir kunna að hafa við drögin fyrir upphaf næsta fundar. Þar skal fundargerðin borin upp til samþykktar.

## **8. gr. Þagnar- og trúnaðarskylda**

- 8.1 Stjórnarmenn bindast þagnarskyldu um allt það er varðar innri málefni félagsins og teljast til viðkvæmra upplýsinga og/eða viðskiptaleyndarmála, viðskiptahugmynda, áforma, sem og um önnur atriði sem stjórnarmenn fá vitneskju um í störfum sínum fyrir félagið og leynt ber að fara með samkvæmt eðli máls.
- 8.2 Stjórnarmenn skuldbinda sig til að hagnýta sér hvorki í eigin þágu né í þágu annarra aðila utan félagsins, vitneskju eða hugmyndir, sem þeir fá aðgang að í störfum sínum fyrir félagið. Gildir það bæði um upplýsingar sem unnar hafa verið af hálfu félagsins sjálfs og hugsanlega utanaðkomandi upplýsingar.
- 8.3 Í þeim tilvikum að um sérstaklega viðkvæm mál er að ræða, eða mál tengd miklum hagsmunum einstaklinga eða félaga, sem telja ber að séu ekki á vitund nema mjög fárra manna, geta formaður stjórnar og/eða framkvæmdastjóri ákveðið að slík mál séu merkt sem „trúnaðarmál“ eða „algjört trúnaðarmál“, áður en þau eru lögð fyrir stjórnarfund. Mál sem merkt eru „trúnaðarmál“ skulu ekki rædd við aðra en stjórnarmenn og málsaðila. Ef mál er merkt „algjört trúnaðarmál“ er stjórnarmönnum óheimilt að taka gögnin sem lögð eru fram í málinu með sér á stjórnarfundum eða úr húsakynnum félagsins, auk þess sem óheimilt er að ræða málið við aðra en málsaðila.
- 8.4 Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri skulu ætíð gæta varkárni og trúnaðar

við meðferð gagna og upplýsinga, sem varða viðkvæma hagsmuni félagsins og í samskiptum sín á milli, m.a. við fjölritun gagna og hvenær mál eru rædd í síma eða tölvupósti.

- 8.5 Þagnar- og trúnaðarskyldan helst þótt látið sé af stjórnarstarfi.

## 9. gr. Vanhæfi

- 9.1 Stjórnarmaður sem telur hæfi sitt orka tvímælis skal vekja athygli á því.
- 9.2 Stjórn sker úr um hvort mál er svo vaxið að stjórnarmaður kunni að vera vanhæfur að teknu tilliti til þessara reglna, samþykktá félagsins og gildandi laga. Stjórnarmaður sem hlut á að máli má ekki taka þátt í atkvæðagreiðslu um hæfi sitt.
- 9.3 Stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri mega ekki taka þátt fyrir hönd félagsins í meðferð máls um samningsgerð milli félagsins og þeirra, um málshöfðun gegn þeim eða um samningsgerð milli félagsins og þriðja manns eða málshöfðun gegn þriðja manni ef þeir hafa þar verulegra hagsmuna að gæta sem kunna að fara í bága við hagsmuni félagsins. Skyllt er stjórnarmanni og framkvæmdastjóra að upplýsa um slík atvik.
- 9.4 Leggja skal fyrir félagsstjórnina til staðfestingar eða synjunar alla samninga sem stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri kunna að gera við félagið og samninga milli félagsins og þriðja manns ef stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri hafa verulega hagsmuni af slíkum samningum og þeir hagsmunir kunna að fara í bága við hagsmuni félagsins.
- 9.5 Stjórnarmenn skulu, er þeir gerast stjórnarmenn, gefa stjórninni skýrslu um hlutaeign sína í félaginu. Skulu þeir jafnframt geta um eignarhluti tengdra aðila. Skulu þeir ennfremur gefa stjórninni skýrslu um breytingar á hlutaeigninni.
- 9.6 Stjórnarmenn skulu, er þeir gerast stjórnarmenn, upplýsa um setu í stjórnnum annarra félaga. Skulu þeir jafnframt upplýsa félagsstjórn hverju sinni er þeir, eftir það, taka sæti í stjórnnum félaga eða láta þar af störfum.
- 9.7 Hæfi stjórnarmanna skal að öðru leyti metið á grundvelli laga um hlutafélög nr. 2/1995.

## 10. gr. Framkvæmdastjórn

- 10.1 FÍ Fasteignafélag GP ehf., ábyrgðaraðili félagsins (hér eftir einnig nefnt „ábyrgðaraðili“), gegnir hlutverki framkvæmdastjóra félagsins, sbr. 2. mgr. 161. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Þann 19. febrúar 2013 gerðu félagið og FÍ fasteignafélag GP ehf. með sér þjónustusamning þar sem afmarkað var samningssamband félagsins og ábyrgðaraðila, þ.m.t. hlutverk, þjónusta og þóknun, allt eins og greinir í þjónustusamningnum. Þann 30. janúar 2019 gerðu félagið og ábyrgðaraðili viðauka við þjónustusamninginn þar sem ábyrgðaraðili framseldi öll réttindi sín og skyldur samkvæmt þjónustusamningnum til Kviku banka. Kvika banki gekk þannig inn í þjónustusamninginn og skuldbatt sig til þess að inna af hendi þá þjónustu sem lýst er í samningnum gegn greiðslu umsýsluþóknunar og árangurstengdrar þóknunar. Aðilar voru sammála um að framsalið til Kviku gilti frá 1. janúar 2018 á grundvelli munnlegs samkomulags sem staðfest var með viðaukanum. Þann 19. maí 2021 gerðu félagið, ábyrgðaraðili, Kvika banki og Kvika eignastýring viðauka við þjónustusamninginn þar sem Kvika banki framseldi öll réttindi sín og skyldur samkvæmt

þjónustusamningnum til Kviku eignastýringar. Kvika eignastýring gekk þannig inn í þjónustusamninginn og skuldbatt sig til þess að inna af hendi þá þjónustu sem lýst er í samningnum gegn greiðslu umsýsluþóknunar og árangurstengdrar þóknunar. Á grundvelli þjónustusamningsins og viðauka við hann er Kvika eignastýring því m.a. ábyrgt fyrir að leita og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga, meta, hafa eftirlit og eftirfylgni með og sjá um sölu fasteigna í eigu félagsins, auk þess að sjá um daglegan rekstur og stjórnun þess. Framsalið til Kviku eignastýringar hefur engin áhrif á hlutverk ábyrgðaraðila sem ábyrgðaraðila á félaginu.

- 10.2 Kvika eignastýring skal kynna mögulega fjárfestingakosti fyrir stjórn félagsins í samræmi við 10.4 gr. þessara starfsreglna en stjórn félagsins hefur ákvörðunarvald um kaup eða sölu á fasteignum, sbr. 19. gr. samþykka félagsins.
- 10.3 Þegar mögulegir fjárfestingakostir eru kynntir fyrir stjórn félagsins skal Kvika eignastýring:
- 10.3.1 Tryggja að stjórn félagsins fái nákvæmar og skýrar upplýsingar og gögn svo að stjórnin geti tekið upplýsta ákvörðun um hvern og einn fjárfestingakost. Umræddar upplýsingar og gögn skulu vera aðgengileg á vefsvæði félagsins að minnsta kosti þremur dögum fyrir stjórnarfund.
- 10.3.2 Kynna mögulega fjárfestingakosti fyrir stjórn félagsins með ítarlegum hætti á stjórnarfundum.

## **11. gr. Skýrslur**

- 11.1 Framkvæmdastjóri skal á hverjum stjórnarfundum leggja fyrir félagsstjórnina skýrslu um starfsemi félagsins frá síðasta stjórnarfundum í stórum dráttum. Félagsstjórnin getur á stjórnarfundum krafist framkvæmdastjóra um upplýsingar og gögn sem félagsstjórninni eru nauðsynleg til að hún geti sinnt verkefnum sínum.

## **12. gr. Undirritun ársreiknings o.fl.**

- 12.1 Ársreikningur félagsins skal lagður fyrir félagsstjórn til afgreiðslu og skal stjórnin ásamt framkvæmdastjóra undirrita ársreikninginn. Telji stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri að ekki beri að samþykkja ársreikninginn, eða hann hefur mótbárur fram að færa sem hann telur rétt að hluthafar fái vitneskju um, skal hann gera grein fyrir því í áritun sinni.

## **13. gr. Frekari reglur um störf stjórnar**

- 13.1 Um ábyrgð, vald og störf stjórnar félagsins fer að öðru leyti en greinir í starfsreglum þessum samkvæmt hlutafélagalögum, lögum um ársreikninga og öðrum almennum lögum, samþykktum félagsins og skilmálum þess, dags. 4. desember 2014.

## **14. gr. Reglur verðbréfamarkaðarins**

- 14.1 Stjórnarmenn skulu kynna sér og vera bundnir af ákvæðum laga, almennum reglum verðbréfamarkaðarins, reglum Fjármálaeftirlitsins og reglum Kauphallar Íslands. Stjórnarmenn skulu gæta sérstaklega að þeim skyldum sem leiða af stöðu þeirra sem fruminnherja í félaginu.

- 14.2 Stjórn félagsins setur félaginu reglur um meðferð innherjaupplýsinga, viðskipti innherja og hvernig staðið skuli að birtingu upplýsinga í Kauphöll Íslands. Reglurnar skulu hafa að geyma ákvæði m.a. um skilgreiningu á innherjum félagsins, hvenær trúnaðarupplýsingar teljist innherjaupplýsingar, hvernig fruminnherjum ber að standa að viðskiptum með hlutabréf í félaginu o.s.frv. Framangreindum reglum er ætlað að tryggja að félagið og innherjar þess fari í hvívetna að reglum verðbréfamarkaðarins og efla þannig trúverðugleika félagsins.

### **15. gr. Breytingar á starfsreglum stjórnar**

- 15.1 Einungis stjórn félagsins getur gert breytingar á starfsreglum þessum. Til breytinga á starfsreglunum þarf samþykki meirihluta félagsstjórnar.

### **16. gr. Varsla og meðferð starfsreglna**

- 16.1 Frumrit starfsreglna þessara, með áorðnum breytingum ef við á, skal jafnan vera til staðar í fundargerðarbók félagsins.
- 16.2 Þeir sem eiga sæti í stjórn félagsins við setningu starfsreglna þessara skulu undirrita frumrit starfsreglnanna. Ef stjórnin samþykkir breytingar á starfsreglunum skulu stjórnarmenn undirrita frumrit af reglunum svo breyttum. Nýjum stjórnarmönnum skulu kynntar starfsreglurnar og skulu þeir undirrita frumrit þeirra því til staðfestu.
- 16.3 Stjórnarmönnum, framkvæmdastjóra og endurskoðendum félagsins skal afhent eintak af starfsreglum og samþykktum félagsins sem í gildi eru á hverjum tíma.

Framangreindar starfsreglur stjórnar FÍ Fasteignafélags slhf. eru settar samkvæmt 5. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélag.

Þannig samþykkt á stjórnarfundum félagsins hinn 3. júní 2024.

F.h. stjórnar FÍ Fasteignafélags slhf.

