

SAMÞYKKTIR
fyrir samlagshlutafélagið
FÍ Fasteignafélag slhf.

I. KAFLI
ALMENNT UM FÉLAGIÐ

1. gr.

Heiti félagsins, heimili og tilgangur

1. Heiti félagsins er FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 5712120210.
2. Félagið er samlagshlutafélag.
3. Heimilisfang félagsins er að Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.
4. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.
5. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili.

2. gr.

Ábyrgðaraðili og hluthafar

1. Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.
2. Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Ábyrgðaraðili er hluthafi í félaginu. Ábyrgðaraðili nýtur ekki fjárhagslegra réttinda umfram aðra hluthafa félagsins skv. samþykktum þessum.
3. Um réttindi og skyldur hluthafa og ábyrgðaraðila er mælt fyrir um í samþykktum þessum.
4. Hluthafar, aðrir en ábyrgðaraðili, bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu. Hluthöfum, öðrum en ábyrgðaraðila, er óheimilt að ábyrgjast skuldbindingar félagsins.

II. KAFLI

HLUTAFÉ FÉLAGSINS

3. gr.

Hlutafé félagsins

1. Hlutafé félagsins er kr. 9.343.302 að nafnverði. Hlutafé skiptist í 9.343.302 hluti og er hver hlutur að nafnverði 1 króna. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverjum hlut í félaginu.

4. gr.

Hlutaskrá og samskipti við hluthafa

1. Hlutabréf í félaginu eru rafrænt eignaskráð í samræmi við lög um rafræna eignaskráningu verðbréfa nr. 131/1997.
2. Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá á þann hátt sem lög kveða á um. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa er fullgild sönnun fyrir eignarétti að hlutabréfum í félaginu og skal veita réttindi í samræmi við samþykktir félagsins.
3. Notast skal við rafræn skjalasamskipti, ábyrgðarbréf og tölvupóst í samskiptum milli félagsins og hluthafa í tengslum við hluthafafundi og önnur lögboðin samskipti skv. lögum um hlutafélög nr. 2/1995. Hluthafar skulu tilkynna hlutaskrá tölvupóstfang sem senda skal allar tilkynningar og önnur samskipti til. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans. Jafnframt skal senda allar tilkynningar og önnur samskipti í ábyrgðarbréfi á skráð heimilisfang hluthafa í þjóðskrá.

5. gr.

Sala hluta og eigendaskipti

Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í félaginu.

6. gr.

Réttindi og skyldur hluthafa

Hluthafar skulu, án nokkurrar sérstakrar skuldbindingar af þeirra hálfu, lúta samþykktum félagsins eins og þær eru nú eða eins og þeim kann síðar að verða breytt á lögmætan hátt.

7. gr.

Hækkun hlutafjár

1. Óheimilt er að hækka hlutafé í félaginu umfram það sem kveðið er á um í 7(2) gr. þessara samþykta.

2. Félagsstjórn skal vera heimilt að hækka hlutfé félagsins um allt að kr. 23.810.000 að nafnverði með útgáfu nýrra hluta. Heimild stjórnar samkvæmt framangreindu nær til þess að framkvæma hlutfjárhækkanir til 21. nóvember 2016. Stofnendur félagsins munu ekki njóta forgangs til áskriftar að hinum nýju hlutum. Stjórn félagsins hefur heimild til þess að ákveða hvaða aðilar mega skrifa sig fyrir hinum nýju hlutum. Áskriftarverð skal vera kr. 100 á hlut og greitt í reiðufé. Að öðru leyti er kveðið á um nánari skilmála hlutfjárhækkunarinnar í skilmálum félagsins, [dags-upphaflega dagsettir](#) 25. janúar 2013.

8. gr.

Lækkun hlutfjár

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár, sbr. þó ákvæði 9. gr.

9. gr.

Eigið hlutfé félagsins – innlausnarskylda

1. Félaginu er heimilt að eiga eigið hlutfé allt að 10%. Ef félag hefur eignast eigið hlutfé umfram 10% skal það láta það af hendi svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en sex mánuðum eftir að félagið eignaðist þá. Atkvæðisréttur fylgir ekki hlutum sem félagið á sjálft.
2. Hluti getur félagið aðeins eignast samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Heimild verður aðeins veitt tímabundið og ekki til lengri tíma en fimm (5) ára.
3. Félaginu er óheimilt að taka veð í eigin hlutum hvort sem slíkt veð er tekið beint í hlutunum (handveð) eða óbeint. Með óbeinni veðtöku er t.a.m. átt við veðkvöð í formi yfirlýsingar veðsala, sem á hlutfé í félaginu, um að veðsali veðsetji ekki öðrum hlutfjáreign sína í félaginu (e. *negative pledge*).
4. Hluthafar geta ekki krafist innlausnar eigin hluta af hálfu félagsins.

III. KAFLI

STJÓRNSKIPULAG FÉLAGSINS

HLUTHAFAFUNDUR

10. gr.

Almenn ákvæði

1. Æðsta vald í öllum málefnum félagsins, innan þeirra takmarka sem samþykktir þessar og landslög setja, er í höndum hluthafafundar.

2. Telji ábyrgðaraðili eða hluthafi (einn eða fleiri) samþykktir þessar hafa verið brotnar skal, að kröfu ábyrgðaraðilans eða viðkomandi hluthafa, boða til hluthafafundar í samræmi við ~~111111~~. gr. og taka málið til umræðu.

11. gr.

Boðun hluthafafunda

1. Stjórn félagsins boðar hluthafa til hluthafafunda þegar hún telur þess þörf, svo og samkvæmt stjórnarákvörðun eða þegar kjörinn endurskoðandi, ábyrgðaraðili eða þegar hluthafar, sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni. Auk þess skal ávallt boðað til hluthafafundar telji ábyrgðaraðili eða hluthafi samþykktir félagsins hafa verið brotnar, sbr. gr. ~~101010~~(2).
2. Hluthafafundir skulu boðaðir með ábyrgðarbréfi og tölvupósti til þeirra aðila sem skráðir eru í hlutaskrá hverju sinni, sbr. 4. gr. Fundarefnis skal getið í fundarboði.
3. Hluthafafundir skulu boðaðir með skemmst einnar viku fyrirvara en lengst fjögurra vikna fyrirvara. Aðalfundur skal þó boðaður með tveggja til fjögurra vikna fyrirvara.
4. Ef taka á til meðferðar á fundi tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina meginefni tillögunnar í fundarboði.
5. Þegar lögsmæt krafa um að boðað verði til hluthafafundar er fram komin er stjórn skylt að boða til hluthafafundar innan 14 daga frá því að krafan barst með sannanlegum hætti. Hafi félagsstjórn eigi boðað til fundar innan þess tíma er heimilt að krefjast þess að til fundarins verði boðað samkvæmt ákvæði 2. mgr. 87. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.

12. gr.

Dagskrá hluthafafunda

1. Dagskrá hluthafafunda er frjálss, sbr. þó ákvæði ~~151515~~. gr. varðandi dagskrá aðalfundar. Hluthafafundi er frjálst að álykta um öll mál sem snerta rekstur félagsins.
2. Dagskrá skal lögð fram á skrifstofu félagsins hluthöfum til sýnis, ásamt endanlegum tillögum sem koma eiga til afgreiðslu, eigi skemur en 7 sólarhringum fyrir aukafund, en eigi síðar en 14 sólarhringum fyrir aðalfund.
3. Hver hluthafi á rétt á að fá ákveðin mál tekin til umræðu eða meðferðar á hluthafafundi í samræmi við samþykktir þessar, að því gefnu að hann geri um það skriflega kröfu til félagsstjórnar með það miklum fyrirvara að unnt sé að taka málið á dagskrá fundarins.
4. Mál sem ekki hafa verið greind í dagskrá er ekki hægt að taka til endanlegrar úrlausnar á hluthafafundi nema með samþykki allra hluthafa, en gera má um þau ályktun til leiðbeiningar fyrir félagsstjórn sé það í samræmi við stjórnskipulag félagsins.
5. Komi fram tillögur undir dagskrárliðnum „Önnur mál“ sem ekki verða leiddar til endanlegrar úrlausnar skal boða til framhaldsfundar. Gilda um boðun framhaldsfundar sömu reglur og til boðunar hluthafafunda almennt, sbr. ~~111111~~. gr.

13. gr.

Framkvæmd hluthafafunda

1. Hluthafafundum stjórnar fundarstjóri sem fundurinn kýs, og tilnefni hann fundarritara með samþykki fundarins. Fundarstjóri skal leysa úr öllum atriðum sem snerta lögmati fundarins og framkvæmd hans samkvæmt samþykktum þessum og lögum. Jafnframt ákveður hann form umræðna, meðferð málefna á fundinum og atkvæðagreiðslur.
2. Halda skal sérstaka fundargerðarbók og skrá þar það sem gerist á hluthafafundum, þar með talið fundarsamþykktir og úrslit atkvæðagreiðslna, svo og gagnorðar fundargerðir. Fundargerð skal lesa upphátt fyrir fundarlok og skrá athugasemdir sem fram koma. Fundargerð skal undirrituð af fundarstjóra og fundarritara. Skulu fundargerðirnar síðan vera full sönnun þess sem fram hefur farið á hverjum hluthafafundi.
3. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á hluthafafundi, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum þessum eða landslögum. Tillaga fellur á jöfnum atkvæðum. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði í kosningu til stjórnar félagsins, skal hlutkesti ráða.
4. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á hluthafafundi um ákvörðun um greiðslu arðs til hluthafa.
5. Eftirfarandi ákvarðanir verða aðeins teknar á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum og (ii) samþykki ábyrgðaraðila:
 - a. ákvarðanir um kaup eða yfirtöku félagsins á öðrum félögum eða rekstri (eða hlutdeild í slíku félagi eða rekstri), hverju nafni sem nefnist, í einum viðskiptum eða röð tengdra viðskipta.
 - b. ákvarðanir um breytingar á samþykktum félagsins, aðrar en þær sem nefndar eru í 13(6) gr. þessara samþykka.
 - c. ákvarðanir um samruna félagsins við önnur félög eða skipting félagsins í fleiri félög.
 - d. breytingar á skipulagi og/eða rekstri félagsins.
 - e. ákvörðun um þátttöku í fyrirtæki um sameiginlegt verkefni, samstarfsverkefni eða samrekstri (e. joint venture).
6. Eftirfarandi meiriháttar ákvarðanir verða þó aðeins teknar á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 heildarhlutafjár í félaginu og (ii) samþykki ábyrgðaraðila. Til meiriháttar ákvarðana teljast:
 - a. ákvarðanir um slit félagsins.
 - b. ákvarðanir um breytingar á skilmálum félagsins, [dags-upphaflega dagsettir](#) 25. janúar 2013.
 - c. ákvarðanir um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins, umfram það sem kveðið er á um í 11. gr. skilmála félagsins, [dags-upphaflega dagsettir](#) 25. janúar 2013.
 - d. eftirtaldar ákvarðanir um breytingar á samþykktum félagsins:

- i. ákvörðun um hækkun eða lækkun hlutafjár.
 - ii. hvers konar breytingar á 13(6) gr. samþykktanna um meiriháttar ákvarðanir.
 - iii. hvers konar breytingar á [27272327](#). gr. samþykktanna um arðsúthlutun og varasjóði.
7. Eftirfarandi ákvarðanir verða þó aðeins teknar á hluthafafundi með samþykki allra hluthafa félagsins:
- a. ákvörðun um breytingu á fjárfestingastefnu félagsins.
 - b. ákvarðanir um breytingu á félagagæmi félagsins, þ.m.t. hvers konar breytingar á [29292529](#). gr. samþykktanna um félagsslit og breytingu í hlutafélag.
 - c. ákvörðun um breytingu á tilgangi félagsins, sbr. 1(4) gr. þessara samþykta.
 - d. ákvörðun um breytingar á samþykktum félagsins er varða hvers konar hömlur á viðskiptum með hluti í félaginu.

14. gr.

Réttur til þátttöku á hluthafafundum

1. Rétt til setu á hluthafafundum hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa og ráðgjafar, endurskoðendur félagsins sem og framkvæmdastjóri og starfsmenn félagsins, þótt ekki séu hluthafar, sem og ábyrgðaraðili sé hann ekki hluthafi.
2. Stjórn félagsins getur boðið sérfræðingum setu á fundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.
3. Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal afhenda fundarstjóra eða fulltrúa hans skriflegt og dagsett umboð.
4. Hluthafafundur er lögmætur án tillits til fundarsóknar, ef löglega er til hans boðað.

15. gr.

Aðalfundur

1. Aðalfundur skal halda innan fjögurra mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Aðalfundir skulu boðaðir með þeim hætti sem mælt er fyrir um í [111111](#). gr.
2. Á aðalfundi skulu þessi mál tekin fyrir:
 - a. Skýrsla stjórnar félagsins um starfsemi þess síðastliðaðs starfsár.
 - b. Staðfesting ársreiknings.
 - c. Ákvörðun um hvernig farið skuli með hagnað eða tap félagsins á síðastliðnu reikningsári.
 - d. Ákvörðun launa stjórnarmanna.
 - e. Kosning stjórnar félagsins í samræmi við 16. gr.
 - f. [Kosning fjárfestingaráðs í samræmi við 23. gr.](#)

g. [Ákvörðun launa ráðsmanna fjárfestingaráðs.](#)

f-h. Kosning endurskoðanda í samræmi við 21. gr.

g-i. Tillögur frá hluthöfum sem ber að taka á dagskrá samkvæmt samþykktum þessum eða lögum.

h-j. Önnur mál löglega upp borin.

3. Ársreikningur félagsins, skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðanda skulu lögð fram á skrifstofu félagsins hluthöfum til sýnis 14 dögum fyrir aðalfund.

FÉLAGSSTJÓRN

16. gr.

Skipan stjórnar og stjórnarkjör

1. Stjórn félagsins skal skipuð fimm aðalmönnum og tveimur mönnum til vara. ~~Þar af skal ábyrgðaraðila~~ [Fyrir hvern aðalfund skal ábyrgðaraðili tilnefna fimm aðalmenn og tvo varamenn til setu í stjórn félagsins og skal fundarboð um aðalfund tiltaka þá einstaklinga sem ábyrgðaraðili tilnefnir. Aðalfundur er óbundinn af tilnefningu ábyrgðaraðila og skal vera heimilt að kjósa aðra einstaklinga í aðal- og varastjórn félagsins á aðalfundi svo lengi sem að slíkir einstaklingar hafa tilkynnt skriflega um framboð til stjórnar a.m.k. fimm dögum fyrir aðalfund. Ábyrgðaraðila skal þó ávallt vera heimilt að tilnefna einn stjórnarmann og skal hann jafnframt vera stjórnarformaður. Skal hann tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Aðrir stjórnarmenn skulu vera kosnir á aðalfundi af hluthöfum félagsins til eins árs í senn. Ábyrgðaraðila skal ávallt vera heimilt að tilnefna stjórnarmann í stað fyrri stjórnarmanns hvenær sem er á kjörtímabilinu, en skal tilkynna öllum hluthöfum skriflega um slíkar breytingar. Um rétt hluthafa til að víkja frá stjórnarmanni eða stjórnarmönnum og kjósa annan/aðra í stað hans/þeirra gilda almennar reglur.](#)
2. Um hæfi stjórnarmanna fer að lögum.
3. Stjórnarkjör á hluthafafundi fer fram með hlutfallskosningu á milli einstaklinga, þ.e. hluthafi má skipta atkvæðum sínum í hverjum þeim hlutföllum, sem hann sjálfur kys, á jafnmarga menn og kjósa skal eða færri. Ef ekki er á atkvæðaseðli getið skiptingar atkvæða á milli þeirra sem þau eru greidd skal þeim skipt að jöfnu.
4. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal.
5. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krafist þess að beitt sé margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni.

17. gr.

Störf stjórnar

1. Félagsstjórn fer með málefni félagsins, með þeim takmörkunum sem greinir í samþykktum þessum, og skal annast um að skipulag félagsins og starfsemi þess sé jafnan í réttu og góðu horfi. Stjórnin hefur æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda og skuldbindur félagið með samningum.

2. ~~Stjórnin ræður Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki framkvæmdastjóra, ákveður ráðningarkjör og gerir við hann skriflegan ráðningarsamning félagsins, sbr. 2. mgr. 161. gr. 19(2) að neðan laga um hlutafélög nr. 2/1995.~~
3. Stjórnin veitir prókúruumboð.
4. Undirskrift meirihluta stjórnarmanna þarf til að skuldbinda félagið.
5. Félagsstjórn starfar skv. starfsreglum sem stjórnin setur á grundvelli laga um hlutafélög nr. 2/1995.
6. Stjórn er heimilt að stofna undirnefndir stjórnar samkvæmt ákvæðum í starfsreglum stjórnar. Niðurstöður slíkra undirnefnda skulu einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórnina en hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu einstakra mála nema mælt sé fyrir um á annan veg í lögum eða samþykktum þessum.

18. gr.

Verkaskipting stjórnar

1. Stjórnarmaður, sem skipaður er af ábyrgðaraðila skal vera stjórnarformaður félagsins.
2. Formaður kveður stjórnina til funda og stýrir þeim. Stjórnarfundi skal halda hvenær sem hann telur þess þörf. Fund skal halda ef einhver stjórnarmanna eða framkvæmdastjóri krefjast þess.
3. Stjórnarmönnum er heimil þátttaka í stjórnarfundum með fjarskiptabúnaði.
4. Varamenn taka sæti í fjarveru aðalmanna í þeirri röð sem þeir eru kjörnir á aðalfundi.

19. gr.

Stjórnarfundir

1. Stjórnarfundur er ákvörðunarbær þegar meirihluti stjórnarmanna, eða varamenn þeirra, tekur þátt í fundarstörfum og fulltrúi ábyrgðaraðila í stjórn félagsins sækir fund. Reynist stjórnarfundur ekki ályktunarbær samkvæmt framangreindri reglu skal stjórnarformaður boða til nýs fundar.
2. ~~Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. hér að ofan er stjórn félagsins óheimilt að taka ákvarðanir um fjárfestingakosti félagsins, sbr. 26(2) gr. þessara samþykpta, nema að undangengnu samþykki fjögurra af fimm ráðsmanna fjárfestingaráðs eða varamanna þeirra, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í fjárfestingaráði, um að vísa fjárfestingakosti áfram til stjórnar félagsins, sbr. 26(2) gr.~~
- 2-3. Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. og 19(2) gr. hér að ofan má ekki taka eftirtaldar ákvarðanir nema með samþykki fjögurra af fimm stjórnarmanna félagsins eða varamanna þeirra, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í stjórn félagsins:
 - a. ákvarðanir um kaup á fasteignum að undangenginni áreiðanleikakönnun.
 - b. ~~ákvarðanir um ráðningu, uppsögn og kjör framkvæmdastjóra.~~
 - d.b. ákvarðanir um kaup eða sölu á hlutafé, hvort heldur sem er eigin hlutum eða hlutafé útgefnu af þriðja aðila.

e.c. ákvarðanir um sölu fasteigna og lausafjár félagsins.

f.d. tillaga um kosningu endurskoðenda félagsins.

g-e. tillaga um úthlutun arðs.

3-4. Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. og 19(2) gr. hér að ofan má ekki taka eftirtaldar ákvarðanir án samþykkis allra stjórnarmanna félagsins eða varamanna þeirra:

- a. tillaga um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 11. gr. skilmála félagsins, [dags-upphaflega dagsettir](#) 25. janúar 2013.
- b. ákvarðanir um viðskipti félagsins við hluthafa, ábyrgðaraðila eða tengda aðila. Með tengdum aðilum er átt við aðila sem eiga meira en 10% í hluthafa í félaginu eða ábyrgðaraðila, félög sem eru í meirihlutaeigu aðila sem eiga ofangreind félög sem og þeir einstaklingar sem eiga verulega eignarhagsmuni tengda ofangreindum félögum og aðila sem falla undir 3. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991.

4-5. Afl atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundum, tillögur falla á jöfnum atkvæðum.

5-6. Stjórn skal halda fundargerð um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta hana með undirskrift sinni.

21-20. gr.

Heimild til útgáfu skuldabréfa

1. Stjórn félagsins er heimilt að gefa út skuldabréf að fjárhæð allt að kr. 7.940.000.000 og skal óska eftir skráningu þeirra á skipulegan verðbréfamarkað til þess að fjármagna starfsemi sína („skuldabréfaútgáfan“). Skuldabréfaútgáfan mun felast í útgáfu a.m.k. eins skuldabréfaflokks sem verður skráður og tekinn til viðskipta í kauphöllinni á Íslandi (NASDAQ OMX á Íslandi). Skuldabréfaflokkurinn verður opinn og stjórn félagsins hefur heimild til þess að stækka flokkinn eftir umfangi félagsins að lokastærð 7.940.000.000.
2. Félaginu er heimilt að undirgangast skilmála í útgáfulýsingu skuldabréfaútgáfunnar sem takmarka vald framkvæmdastjóra, stjórnar og / eða hluthafafundar. Stjórn félagsins skal samþykkja endanlega skilmála skuldabréfaútgáfunnar.
3. Félaginu er jafnframt heimilt að gefa út tryggingarbréf (án vaxta), þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins, eins og þær eru hverju sinni, eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindingum útgefanda vegna skuldabréfaútgáfunnar.

22-21. gr.

Reikningar og endurskoðun

1. Á aðalfundi skal kjósa endurskoðunarfélag til eins árs í senn.

2. Stjórn skal tryggja að gerð ársreikninga sé lokið og þeir lagðir fyrir endurskoðanda eigi síðar en sex vikum fyrir aðalfund.
3. Reikningsár félagsins er almanaksárið. Ársreikningurinn skal endurskoðaður af löggiltum endurskoðanda eða endurskoðunarfélagi. Endurskoðandi skal leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund.
4. Ársreikningar félagsins skulu vera öllum aðgengilegir.

23-22. gr.

Framkvæmdastjóri

1. Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins í samræmi við þær reglur sem honum eru eða verða settar af stjórn félagsins. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar.
2. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé fært í samræmi við lög og venjur og meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti.
3. Framkvæmdastjóri er skyldur til að hlíta öllum lögmætum fyrirmælum stjórnar. Honum ber að veita endurskoðanda allar þær upplýsingar sem hann óskar og eðlilegar eru vegna starfa hans.
4. Ábyrgðaraðili fær ekki greitt fyrir störf sín sem framkvæmdastjóri félagsins umfram greiðslur á þeim bóknunum sem kveðið er á um í þjónustusamningi félagsins við FÍ Fasteignafélag GP ehf., dags. 19. febrúar 2013 með síðari breytingum.

FJÁRFESTINGARÁÐ

23. gr.

Skipan fjárfestingaráðs

1. Hjá félaginu skal starfa sérstakt fjárfestingaráð.
2. Fjárfestingaráð skal skipað fimm aðalmönnum og tveimur mönnum til vara. Þar af skal ábyrgðaraðila vera heimilt að tilnefna einn aðalmann. Skal hann tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Aðrir ráðsmenn skulu vera kosnir á aðalfundi af hluthöfum félagsins til eins árs í senn. Um rétt hluthafa til að víkja frá ráðsmönnum og kjósa annan/aðra í stað hans/þeirra gilda almennar reglur sem eiga við um stjórnarmenn hlutafélaga.
3. Kjör ráðsmanna fer fram með hlutfallskosningu á milli einstaklinga. Ef ekki er á atkvæðaseðli getið skiptingar atkvæða á milli þeirra sem þau eru greidd skal þeim skipt að jöfnu. Kjör ráðsmanna skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal.

24.gr.

Verksvið fjárfestingaráðs

1. Hlutverk fjárfestingaráðs er að fjalla um alla fjárfestingakosti félagsins áður en þeir eru teknir til afgreiðslu í stjórn félagsins, sbr. ákvæði 26(2) gr. Þá hefur fjárfestingaráð neitunarvald um þau efnisatriði sem talin eru upp í ákvæðum

26(3) gr., 26(4) gr. og 26(5) þessara samþykktu. Aðalfundur og hluthafafundur félagsins getur ákveðið að fela fjárfestingaráði önnur tiltekin verkefni, svo sem að undirbúa tillögur fyrir aðalfund og/eða hluthafafund félagsins. Þá getur stjórn félagsins óskað eftir því að fjárfestingaráðið fjalli um önnur málefni en að ofan greinir sem varða félagið.

2. Skylt er að vísa öllum fjárfestingakostum til umfjöllunar fjárfestingaráðs áður en þeir eru teknir til ákvörðunar hjá stjórn félagsins, sbr. 26(2). gr.
3. Skylt er að kynna þau efnisatriði sem talin eru upp í 26(3) gr., 26(4) gr. og 26(5) gr. fyrir fjárfestingaráði áður en þau koma til framkvæmda. Ákvörðun stjórnar félagsins um þessi efnisatriði tekur ekki gildi nema að undangenginni kynningu á þeim fyrir fjárfestingaráði.
4. Fjárfestingaráð skal setja sér starfsreglur, þar sem fram skulu koma reglur um fyrirkomulag funda, þ. á m. um skipun formanns fjárfestingaráðs og viðmið um það hvenær hagsmunaárekstrar teljast vera fyrir hendi.
5. Í störfum sínum innan fjárfestingaráðs skulu ráðsmenn ávallt starfa innan ákvæða starfsreglna fjárfestingaráðs, fjárfestingastefnu félagsins, samþykktu þessara og þeirra laga er um félagið gilda.

25. gr.

Fundur fjárfestingaráðs

1. Ábyrgðaraðili annast alla umsýslu vegna starfa fjárfestingaráðs, þ.m.t. boðun funda, ritun fundargerða, hýsingu funda og vistun gagna. Ábyrgðaraðili skal kynna fyrirhugaðar fjárfestingar félagsins fyrir fjárfestingaráði og leggja fyrir ráðið nauðsynleg gögn og greiningar vegna slíkra fjárfestinga.
2. Fjárfestingaráð kemur saman þegar ábyrgðaraðili óskar en skal auk þess kallað saman komi fram beiðni þar um frá ráðsmanni.
3. Á fundum fjárfestingaráðs skal taka fyrir eftirfarandi mál:
 - a. Fundargerð síðasta fundar.
 - b. Dagskrá sem formaður fjárfestingaráðs og ábyrgðaraðili hafa ákveðið.
4. Stjórnarformaður félagsins og framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila eiga sæti á fundum fjárfestingaráðs og hafa þar umræðu- og tillögurétt.
5. Til fundar fjárfestingaráðs skal boða með minnst fimm (5) daga fyrirvara.
6. Fundarboð skal að jafnaði vera sent í tölvupósti og skal í því greina dagskrá fundarins.
7. Gögn er varða tillögur um fjárfestingar, sölu eigna og aðra ráðstöfun þeirra, sem og önnur gögn sem varða umfjöllun –fjárfestingaráðs um þau efnisatriði sem talin eru upp í -26. gr. þessara samþykktu skulu að jafnaði vera aðgengileg ráðsmönnum minnst fimm (5) dögum áður en viðkomandi tillögur eru á dagskrá fundar fjárfestingaráðs.

26.gr.

Ákvörðunarvald, atkvæðagreiðslur ofl.

1. Fjárfestingaráð er ákvörðunarbært þegar meirihluti ráðsins, þ.m.t. fulltrúi

ábyrgðaraðila, sækir fund enda hafi fundurinn verið boðaður í samræmi við 25(5) gr. og 25(6). gr. Reynist fundur fjárfestingaráðs ekki ályktunarbær samkvæmt framangreindri reglu skal formaður fjárfestingaráðs boða til nýs fundar.

2. Fjárfestingaráð skal fjalla um alla fjárfestingakosti félagsins áður en þeir eru teknir til afgreiðslu í stjórn félagsins. Samþykki fjögurra af fimm ráðsmanna fjárfestingaráðs eða varamanna þeirra, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í fjárfestingaráði, þarf til að samþykkja að vísa fjárfestingakosti áfram til stjórnar félagsins. Fáist ekki slíkt samþykki hjá fjárfestingaráði er stjórn félagsins óheimilt að taka málið til endanlegrar ákvörðunar.
3. Fjárfestingaráð hefur neitunarvald um –eftirtaldar ákvarðanir og þarf samþykki meirihluta fjárfestingaráðs, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í fjárfestingaráði, til þess að beita neitunarvaldinu:
 - a. ákvarðanir um aðkeypta ráðgjöf vegna fjárfestinga félagsins.
 - b. ákvarðanir um greiðslu kostnaðar skv. 20. gr. skilmála félagsins, upphaflega dagsettir 25. janúar 2013, sem nemur a.m.k. kr. 2.000.000.
4. Fjárfestingaráð hefur neitunarvald um –eftirtaldar ákvarðanir og þarf samþykki fjögurra af fimm ráðsmanna fjárfestingaráðs eða varamanna þeirra, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í fjárfestingaráði, til þess að beita neitunarvaldinu:
 - a. ákvarðanir um kaup eða sölu á hlutafé, hvort heldur sem er eigin hlutum eða hlutafé útgefnu af þriðja aðila.
 - b. ákvarðanir um sölu fasteigna og lausafjár félagsins.
 - c. tillaga um kosningu endurskoðenda félagsins.
 - d. tillaga um úthlutun arðs.
5. Fjárfestingaráð hefur neitunarvald um eftirtaldar ákvarðanir og þarf samþykki allra ráðsmanna fjárfestingaráðs eða varamanna þeirra til þess að beita neitunarvaldinu:
 - a. tillaga um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 11. gr. skilmála félagsins, upphaflega dagsettir 25. janúar 2013.
 - b. Ákvörðun um að framlengja fjárfestingatímabil félagsins um eitt ár, sbr. 12. gr. upphaflega dagsettir 25. janúar 2013.
 - c. ákvarðanir um viðskipti félagsins við hluthafa, ábyrgðaraðila eða tengda aðila. Með tengdum aðilum er átt við aðila sem eiga meira en 10% í hluthafa í félaginu eða ábyrgðaraðila, félög sem eru í meirihlutaeigu aðila sem eiga ofangreind félög sem og þeir einstaklingar sem eiga verulega eignarhagsmuni tengda ofangreindum félögum og aðila sem falla undir 3. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991.
6. Afl atkvæða ræður úrslitum á fundum fjárfestingaráðs og tillögur falla á jöfnum atkvæðum.
7. Fjárfestingaráð –skal halda fundargerð um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta hana með undirskrift sinni.

24-27. gr.

Arðsúthlutun og varasjóðir

1. Hluthafafundur getur einn tekið ákvörðun um úthlutun arðs, samkvæmt tillögum stjórnar. Ekki má ákveða að úthluta meiri arði en félagsstjórn leggur til eða samþykkir.
2. Almennt skal félagið greiða þann arð sem því er heimilt lögum samkvæmt, nema stjórn félagsins ákveði annað allt í samræmi við i) [þessar samþykktir, ii\)](#) skilmála skuldabréfaútgáfunnar og [#iii](#)) hagsmuni félagsins.
3. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en einum mánuði frá því að samþykkt var útgreiðsla arðs, nema hluthafafundur samþykki annað.

IV. KAFLI

BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM, FÉLAGSSLIT O.FL.

25-28. gr.

Breyting á samþykktum

1. Samþykktum félagsins má einungis breyta á löglegum hluthafafundi félagsins, enda sé þess getið í fundarboði að slík breyting sé fyrirhuguð og í hverju hún felst í meginatriðum, og ákvörðunin er tekin í samræmi við 13. gr. þessara samþykta.

26-29. gr.

Félagsslit og breyting í hlutafélag

1. Nú þykir ráðlegt eða nauðsynlegt að slíta félaginu, og fer þá um tillögur þar að lútandi skv. XIII. kafla laga um hlutafélög nr. 2/1995, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum þessum.
2. Hluthafafundur getur, með þeim fjölda atkvæða sem krafist er til breytingar á samþykktum þessum, samþykkt að breyta félaginu í hlutafélag, sbr. 163. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum þessum.

27-30. gr.

Sérstakar hömlur á starfsemi félagsins

1. Félaginu er óheimilt að lána, setja tryggingu fyrir eða kaupa fjármálagerninga útgefna af ábyrgðaraðila og/eða hluthöfum félagsins, stjórnarmönnum, framkvæmdastjóra eða aðilum sem teljast nákomnir þessum aðilum í skilningi 95. gr. a laga um hlutafélög nr. 2/1995.
2. Samþykki hluthafafundar og ábyrgðaraðila þarf fyrir kaupum á fasteignum, hlutum í fasteignaverkefnum, réttindum samkvæmt leigusamningum eða í félögum utan um fasteignir ef seljandi er ábyrgðaraðili, hluthafi félagsins, stjórnarmaður í félaginu eða félag í a.m.k. 20% eigu framangreindra aðila eða aðilum sem teljast nákomnir framangreindum aðilum.
3. Að öðru leiti en fram kemur í 3. mgr. 20. gr., er félaginu óheimilt að veðsetja eignir félagsins.

28-31. gr.

Breytingar á ábyrgðaraðila

1. Skráðir hluthafar sem eiga að minnsta kosti 70% af útgefnu hlutafé í félaginu geta tekið ákvörðun á hlutahafafundi um að slíta samstarfi við FÍ Fasteignafélag GP ehf. og skipa nýjan ábyrgðaraðila í hans stað.
2. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við ~~31312731~~(1) gr. skal félagið segja upp þjónustusamningi við FÍ Fasteignafélag GP ehf., í samræmi við ákvæði samningsins.
3. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við ~~31312731~~(1) gr. skal FÍ Fasteignafélag GP ehf. selja hlutabréf sín í félaginu til þess aðila sem tekur við sem nýr ábyrgðaraðili á verði sem jafngildir nafnverði hlutabréfa sem ábyrgðaraðila á í félaginu. Sama skuldbinding á sölu hlutabréfa gildir ef hinum nýja ábyrgðaraðila verður skipt út.
4. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við ~~31312731~~(1) gr. innan 12 mánaða frá stofnun félagsins, skal félagið tryggja skaðleysi ábyrgðaraðila með því að tryggja að FÍ Fasteignafélag GP ehf. fái greidda umsýsluþóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins skv. 17. gr. skilmála fyrir félagið ~~dags-upphaflega dagsettir~~ 25. janúar 2013. Hafi ábyrgðaraðili, við slit samstarfs innan fyrrgreinds tímabils, þegar fengið greidda umsýsluþóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins, á hann ekki rétt á sérstakri greiðslu vegna skipunar nýs ábyrgðaraðila umfram það sem fram kemur í ~~31312731~~(3) þessara samþykka. Ef skipt er um ábyrgðaraðila eftir að 12 mánuðir eru liðnir frá stofnun félagsins, skal uppgjör við FÍ Fasteignafélag GP ehf. vera í samræmi við 5. gr. þjónustusamnings félagsins og FÍ Fasteignafélags GP ehf., dags. 19. febrúar 2013.

29-32. gr.

Önnur ákvæði

Þar sem ákvæði samþykka þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið, skal hlíta ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Þannig samþykkt á stofnfundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 27. nóvember 2012.

Með breytingum samþykktum á hluthafafundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 25. janúar 2013

Með breytingum samþykktum á hluthafafundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 24. apríl 2013

Þannig samþykkt á stjórnarfundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 23. maí 2013

Þannig samþykkt á aðalfundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 30. apríl 2014.

[Þannig samþykkt á hluthafafundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 29. október 2014.](#)

F.h. FÍ Fasteignafélags slhf.