

# Skilmálar fyrir FÍ Fasteignafélag slhf.

Skilmálar þessir gilda um FÍ Fasteignafélag slhf. og starfsemi þess. Þannig eru skilmálar þessir bindandi samningur á milli FÍ Fasteignafélags slhf. og fjárfesta (eins og hugtakið er skilgreint hér að neðan) um réttindi og skyldur þeirra hvað varðar eignarhald og málefni félagsins. Skilmálum þessum er unnt að breyta í samræmi við 24. gr. skilmálanna.

## 1. FÍ Fasteignafélag slhf.

FÍ Fasteignafélag slhf. er samlagshlutafélag, kt. 5712120210, skráð og stofnað í Reykjavík í samræmi við íslensk lög og reglur. Heimili félagsins er að [Amtmannsstíg 1, Höfðatúni 2, 1015](#) Reykjavík („FÍ Fasteignafélag“ eða „félagið“).

## 2. Skilgreining og túlkun

Kaflafyrirsagnir sem hér eru notaðar eru eingöngu til tilvísunar og hafa engin áhrif á merkingu eða túlkun skilmála þessa.

Málfræðilegt karlkyn, kvenkyn og hvorugkyn, og eintala og fleirtala, eru í skilmálum þessum notuð þannig að hvert þeirra skal hvarvetna talið fela í sér hin, þar sem samhengi krefst.

## 3. Tilgangur og markmið

Megintilgangur FÍ Fasteignafélags er að fjárfesta í atvinnuhúsnæði á Íslandi í samvinnu við fjárfesta. Félagið mun aukinheldur hafa með höndum rekstur þeirra fasteigna sem fjárfest er í.

Markmið félagsins er að skila fjárfestum 7% raunávöxtun á ári. Ávöxtun er reiknuð miðað við NOI – „Net Operating Income“.

## 4. Ábyrgðaraðili – FÍ Fasteignafélag GP ehf.

Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, sem er skráð einkahlutafélag með heimilisfang að [Amtmannsstíg 1, Höfðatúni 2, 1015](#) Reykjavík.

Eigendur FÍ Fasteignafélags GP ehf. eru: M3 Capital ehf., kt. 611211-1390, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík; og M8 ehf., kt. 670112-1010, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.

Stjórn FÍ Fasteignafélags GP ehf. er skipuð þremur einstaklingum kjörnum á aðalfundi. FÍ Fasteignafélag GP ehf. er 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, sbr. þjónustusamningur FÍ Fasteignafélags GP ehf. og félagsins, dagsettur í janúar 2013.

## 5. Áskriftarloforð

Félagið skal leita áskriftarloforða fyrir allt að fjárhæð kr. 9.925.000.000, ritað krónur níu milljarðar og níuhundruð tuttugu og fimm milljónir (hér eftir „áskriftarfjárhæðin“ annars vegar og „áskriftarloforðin“ hins vegar). Áskriftarloforðin munu samanstanda af skuldbindingu um kaup á (i) hlutabréfum og (ii) skráðum skuldabréfum útgefnum af félaginu. Af þessu leiðir að fjárfestar munu skuldbinda sig til þess að fjárfesta bæði í hlutabréfum og skuldabréfum á grundvelli framangreindra áskriftarloforða (hér eftir nefndir „fjárfestar“). Fjármögnun félagsins skal samanstanda af -20% í formi hlutfjár og 80% í formi skráðra skuldabréfa. Stjórn félagsins skal leitast við að skuldabréf félagsins verði skráð fyrir 1. júní 2013 hjá NASDAQ OMX á Íslandi („skipulegur verðbréfamarkaður“).

Þar til skuldabréfin hafa verið tekin til skráningar á skipulegum verðbréfamarkaði mun félagið einungis innheimta fjármuni frá fjárfestum í formi hlutfjár. Þegar skuldabréfin hafa verið tekin til skráningar á skipulegum verðbréfamarkaði skal félagið jafna hlutfall hluta- og skuldabréfa með innheimtu áskriftarloforða þar til ofangreindum hlutföllum hefur verið náð, þ.e. í hlutföllunum 20/80.

Einungis aðilum sem stjórn FÍ Fasteignafélags -telur hafa fjárhagslegt bolmagn til þess að efna að fullu fyrirhuguð áskriftarloforð stendur til boða að fjárfesta í félaginu. Stjórn FÍ Fasteignafélags skal eftir atvikum grípa til nauðsynlegra ráðstafana til þess að tryggja að fjárfestar efni skilvíslega áskriftarloforð, svo sem með því að krefjast (i) trygginga frá tilteknum fjárfesti fyrir skuldbindingu hans samkvæmt áskriftarloforði eða (ii) að viðkomandi fjárfestir sé fullfjárfestur strax frá upphafi.

Reynist ekki unnt að finna fjárfestingaverkefni fyrir FÍ Fasteignafélag á fjárfestingatímabilinu sem fram kemur í 12. gr. þessara skilmála, sem nemur áskriftarfjárhæðinni, lækka þessar fjárhæðir hlutfallslega.

Fjárfestar skuldbinda sig til fjárfestinga með því að undirrita áskriftarloforð og skilmála þessa.

## 6. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af FÍ Fasteignafélagi

Stjórn FÍ Fasteignafélags er heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að kr. 7.940.000.000-, ritað krónur sjö milljarðar og níuhundruð og fjórtíu milljónir króna að nafnvirði. Stjórn skal óska eftir skráningu skuldabréfanna á skipulegan verðbréfamarkað til fjármögnunar á fasteignum- og fasteignatengdum verkefnum félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu, skilmála þessa og samþykktir félagsins (hér eftir „skuldabréfaútgáfan“). Skuldabréfin eru tryggð með þinglýstu um tryggingarbréfu um á undirliggjandi fasteignir félagsins sbr. 9. gr. skilmála þessara.

Skuldabréfaútgáfan mun felast í útgáfu a.m.k. eins skuldabréfaflokks sem verður skráður og tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Skuldabréfaflokkurinn verður opin og mun stjórn Fí Fasteignafélags hafa heimild til þess að stækka flokkinn eftir umfangi félagsins að lokastærð allt að kr. 7.940.000.000-, ritað krónur sjö milljarðar og níuhundruð og fjórtíu milljónir króna (hér eftir „**skuldabréfaflokkurinn**“).

Fjárfestar munu skuldbinda sig til þess að fjárfesta í skuldabréfaútgáfu félagsins svo sem kemur fram í áskriftarloforðum.

Lágmarksfjárfesting hvers aðila í skuldabréfaútgáfunni er kr. 40.000.000, ritað fjórtíu milljónir króna. Stjórn félagsins er þó heimilt að veita undanþágu frá þessu lágmarki telji hún ástæðu til.

Tilkynning um að félagið hafi ákveðið að innheimta áskriftarloforð, t.d. vegna stækkunar á skuldabréfaflokknum, skal send fjárfestum með (i) ábyrgðarbréfi á það heimilisfang sem fjárfestar skulu gefa upp og (ii) tölvupósti. Með fyrrgreindri tilkynningu —skulu fylgja nauðsynlegar upplýsingar um réttindi og skyldur fjárfesta í tengslum við fjárfestingu í skuldabréfaútgáfunni. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans.

Ekki má greiða fyrir útgefin skuldabréf með skuldajöfnuði, eða á nokkurn annan hátt en með reiðufé.

## 7. Fjárfesting í hlutabréfum í Fí Fasteignafélagi

Fjárfestar skuldbinda sig til að fjárfesta í Fí Fasteignafélagi með hlutfjárukningu svo sem kemur fram í áskriftarloforðum.

Lágmarksfjárfesting hvers aðila í hlutabréfum í Fí Fasteignafélagi er kr. 10.000.000, ritað tíu milljónir króna, að undanskildum Fí Fasteignafélagi GP ehf. Stjórn félagsins er heimilt að veita undanþágu frá þessu lágmarki telji hún ástæðu til. Fyrirhugað er að Fí Fasteignafélag GP ehf. muni halda á einum hlut í félaginu innan eins árs frá áskriftardegi (eins og hugtakið er skilgreint í 12. gr. þessara skilmála).

Er stjórn hefur ákveðið hlutfjárukningu skal tilkynning þess efnis vera send fjárfestum með (i) ábyrgðarbréfi á það heimilisfang sem fjárfestar skulu gefa upp og (ii) tölvupósti. Með tilkynningu sem send er fjárfestum um hlutfjárukningu skulu fylgja nauðsynlegar upplýsingar um réttindi og skyldur þeirra í tengslum við áskrift að hlutabréfum útgefnum af félaginu. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans.

Fjárfestum er skylt að skrá sig fyrir nýjum hlutabréfum í hvert sinn sem stjórnin ákveður hlutfjárukningu í samræmi við áskriftarloforð, með áskrift að þeim hlutabréfum sem lagt er til að útgefin verða í sama hlutfalli og því hlutfé sem þeir eru skráðir fyrir. Áskriftarloforðin fela í sér

bindandi skuldbindingu af hálfu fjárfesta til að skrá sig fyrir hlutabréfum í samræmi við tilkynningar félagsins um hlutafjárhækkanir upp að hámarksfjárfestingu hvers fjárfestis í hlutabréfum í félaginu.

Ekki má greiða fyrir nýja hluti með skuldajöfnuði, eða á nokkurn annan hátt en með reiðufé. Áskrift að nýjum hlutabréfum skal skráð á áskriftaskrá, sem undirrituð skal af stjórn félagsins.

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 23.810.000 að nafnverði með útgáfu nýrra hlutabréfa. Er stjórn félagsins heimilt að framkvæma hlutafjárhækkanir til 21. nóvember, árið 2016. Áskriftarverð er kr. 100 á hlut og skal vera greitt í reiðufé. Nánari skilmála hlutafjárhækkunarinnar, s.s. varðandi frest til áskriftar og greiðslu áskriftarverðs, er að finna í 7., 8. og 10. gr. þessara skilmála. Fjárfestar eru ekki skuldbundnir til þess að taka þátt í hlutafjárauðningu umfram það sem þeir hafa skuldbundið sig samkvæmt áskriftarloforði. Hækkunarheimild þessi gildir til 21. nóvember 2016.

## 8. Efnð áskriftarloforða

Félagið skal innheimta áskriftarloforð í eftirfarandi hlutföllum: 20% í formi hlutafjár og 80% í formi skráðra skuldabréfa, sbr. þó 2. mgr. 5. gr. þessara skilmála.

Eftir því sem félagið ræðst í fjárfestingar verða áskriftarloforð innheimt hlutfallslega (pro rata) af fjárfestum að FÍ Fasteignafélagi GP ehf. undanskildum. Áskriftarloforðið verður innheimt innan þriggja (3) ára frá áskriftardegi (eins og hugtakið er skilgreint í 12. gr. þessara skilmála). Stjórn félagsins er þó heimilt að framlengja heimild til þess að innheimta áskriftarloforð um eitt (1) ár og verður því heimild til þess að innheimta áskriftarloforð að hámarki fjögur (4) ár frá áskriftardegi. Að þessum fjórum árum liðnum verður ekki um frekari innheimtur á áskriftarloforðin að ræða. Stefnt er að því að nýta allt að 50% af áskriftarloforðunum innan tveggja (2) ára frá áskriftardegi. Aukinheldur er stefnt að því að innheimta öll áskriftarloforð (100%) innan þriggja ára frá áskriftardegi, með fyrrgreindum fyrirvara um framlengingu um eitt ár.

Greiðslur skal inna af hendi eigi síðar en 20 virkum dögum eftir að stjórn félagsins hefur farið fram á það við fjárfesti með tölvupósti og ábyrgðarbréfi. FÍ Fasteignafélag hefur einnig heimild til að innheimta áskriftarloforð til að tryggja að nægilegt handbært fé sé fyrir hendi í félaginu. Innheimta áskriftarloforða skal þó ekki leiða til þess að handbært fé nemi hærri upphæð en 5% af áskriftarloforðum.

## 9. Tryggingarbréf

Félagið mun 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 fjárskuldbindingu félagsins vegna skuldabréfaútgáfunnar (hér eftir nefnt „tryggingarbréfinð“).

Félaginu ber að þinglýsa tryggingarbréfinu í fasteignabók hvernar fasteignar félagsins í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

## 10. Greiðslufall

Fjárfestum ber að greiða fjármuni inn til FÍ Fasteignafélags í samræmi við áskriftarloforð sín, bæði fyrir hlutabréf og skuldabréf sem útgefin eru af félaginu, eftir því sem stjórnin óskar eftir, sbr. 8. gr. þessara skilmála. Nú stendur fjárfestir ekki við skuldbindingu sína samkvæmt áskriftarloforði, skal félagið senda með ábyrgðarbréfi greiðsluáskorun til fjárfestisins og gefa mánaðarfrest til þess að efna skuldbindinguna. Efni fjárfestir ekki skuldbindingu sína samkvæmt áskriftarloforði innan fyrrgreindra tímamarka, minnkar eignarhlutur vegna fyrri fjárfestingar fjárfestisins í hlutabréfum í félaginu um 50%. Í því tilviki er fjárfestir skuldbundinn til þess að framselja eignarhlut þann sem nemur lækkuninni til félagsins. Jafnframt missir fjárfestir rétt til hagnaðar af fjárfestingum eftir greiðslufallið. Lækkun hlutar skv. grein þessari skilur fjárfestinn ekki undan greiðslu á sínum hluta í umsýslubóknun FÍ Fasteignafélags GP ehf., sbr. 17. gr. þessara skilmála.

Komi til greiðslufalls skal stjórn FÍ Fasteignafélags bjóða öðrum fjárfestum að nýta sér hið óefnda áskriftarloforð. Fjárfestar skulu eiga hlutfallslegan (*pro rata*) forgangsrétt að óefndum áskriftarloforðum. Ef fjárfestir vill neyta forgangsréttar síns skal hann upplýsa félagið um það skriflega innan fimmtán (15) daga frá móttöku tilkynningar frá stjórn félagsins. Ef fjárfestar kjósa að nýta sér ekki forgangsrétt að óefndum áskriftarloforðum flyst forgangsrétturinn til annarra fjárfesta í samræmi við hlutafjareign þeirra. Að því búnu skal stjórn félagsins heimilt að bjóða þriðja aðila að nýta sér hið óefnda áskriftarloforð.

## 11. Starfstími félagsins

Fyrirhugað er að félagið verði starfrækt í 10 ár („starfstími félagsins“) frá áskriftardegi sbr. 12. gr. þessara skilmála. Stjórn er þó heimilt, með samþykki allra stjórnarmanna félagsins\_ að stytta starfstíma félagsins, ef það er metið hagkvæmt, eða lengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 19(3) gr. samþykpta félagsins. Starfstími félagsins getur því að hámarki orðið 12 ár. Fjárfestingaráð hefur hins vegar neitunarvald um þessa ákvörðun og þarf samþykki allra ráðsmanna fjárfestingaráðs eða varamanna þeirra til þess að beita neitunarvaldinu

## 12. Fjárfestingatímabil

Gert er ráð fyrir að nýfjárfestingum verði lokið innan þriggja (3) ára frá áskriftardegi. Þó er stjórn FÍ Fasteignafélags heimilt\_ að framlengja fjárfestingatímabil félagsins um eitt ár, og þá að nýfjárfestingum verði lokið að hámarki innan fjögurra (4) ára frá áskriftardegi. Fjárfestingaráð hefur hins vegar neitunarvald um þessa ákvörðun og þarf —samþykki allra ráðsmanna fjárfestingaráðs eða varamanna þeirra til þess að beita neitunarvaldinu. Áskriftardagur er sá dagur

Þegar áskrift eða skuldbindandi áskriftarloforð liggja fyrir frá nær öllum fjárfestum í félaginu eða 21. nóvember 2012. Ábyrgðaraðili skal greina fjárfestum frá dagsetningu áskriftardags.

Eftir að fjárfestingatímabili lýkur er Fí Fasteignafélagi heimilt að ráðast í frekari fjárfestingar ef það er til þess fallið að vernda eða auka verðgildi eldri fjárfestinga félagsins („endurbætur“). Fjárútlát vegna endurbóta geta orðið allt til loka starfstíma félagsins, en þó verða ónýtt áskriftarloforð ekki nýtt til þess að fjármagna endurbætur eftir að fyrrgreindu fjögurra (4) ára fjárfestingatímabili lýkur.

Félaginu er heimilt að innheimta áskriftarloforð að hámarki í fjögur (4) ár frá áskriftardegi.

### 13. Fjárfestingastefna Fí Fasteignafélags

Allar fjárfestingar Fí Fasteignafélags skulu vera í samræmi við gildandi fjárfestingastefnu félagsins, upphaflega dags. 25. janúar 2013.

### 14. Skuld- og veðsetningarbann

Fí Fasteignafélagi er óheimilt að skuldsetja sig umfram skuldabréfaútgáfu félagsins, að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri.

Jafnframt er félaginu óheimilt að veðsetja eignir félagsins (að tryggingarbréf ~~unum~~ undanskyldum, sbr. 9. gr. þessara skilmála), gangast í ábyrgðir eða setja greiðsluhæfi félagsins með einum eða öðrum hætti til tryggingar skuldbindinga félagsins og/eða þriðja aðila.

### 15. Útborganir

Heimilt er að ráðstafa hreinum afrakstri (rekstrartekjur og tekjur vegna sölu á fjárfestingum að frádregnum beinum kostnaði) af sölu eigna Fí Fasteignafélags til hluthafa félagsins hlutfallslega (pro rata) í samræmi við (i) skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) skilmála skuldabréfaútgáfunnar. Að teknu tilliti til þeirra skilyrða sem eru sett skal jafnframt vera heimilt að nýta afrakstur félagsins til þess að ráðast í endurbætur ef það er til þess fallið að vernda eða auka verðgildi eldri fjárfestinga félagsins, sbr. heimild í 13. gr.

Útborganir skulu eiga sér stað eins fljótt og hægt er.

Útborganir skulu vera í formi reiðufjár.

### 16. Framsal eignarhluta

Engar hömlur eru á viðskiptum með hlutabréf í félaginu.

Engar hömlur eru með viðskipti skuldabréfa útgefnu af félaginu.

Þrátt fyrir framsal á hlutabréfum og/eða skuldbréfum útgefnu af félaginu eru fjárfestar skuldbundnir i) til að efna útistandandi áskriftarloforð sín og ii) til þess að greiða sinn hluta í árlegri umsýsluþóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. Stjórn félagsins er þó heimilt að veita samþykki fyrir að framsalshafi taki við útistandandi skuldbindingum fjárfestis, að því gefnu að framsalshafi skuldbindi sig til þess að i) efna útistandandi áskriftarloforð viðkomandi fjárfestis og ii) greiða hlut framseljanda í árlegri umsýsluþóknun Fí Fasteignafélags GP ehf.

## 17. Umsýsluþóknun

Fí Fasteignafélag og Fí Fasteignafélag GP ehf. hafa undirritað þjónustusamning sín á milli dagsettur í janúar 2013, þar sem kveðið er á um umsýsluþóknun og árangurstengda þóknun til handa ábyrgðaraðila.

Fyrstu þrjú rekstrarár félagsins skal Fí Fasteignafélag greiða Fí Fasteignafélagi GP ehf. umsýsluþóknun á ári sem svarar til 0,8% af áskriftarloforði hvers fjárfestis. Framlengi stjórn félagsins fjárfestingatímabil um eitt ár í samræmi við 13. gr. þessara skilmála, skal þóknun ábyrgðaraðila fyrstu fjögur rekstrarár félagsins svara til 0,8% af áskriftarloforði hvers fjárfestis („fjárfestingatíminn“).

Að fjárfestingatímanum liðnum og þar til eignasafn félagsins er að fullu selt, skal umsýsluþóknun miðast við 0,8% af heildarverðmæti undirliggjandi fasteigna félagsins í lok hvers árs skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Komi til þess að skipt verði um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. samþykka félagsins (sbr. einnig 19. gr. skilmála þessara), skal uppgjör við Fí Fasteignafélag GP ehf. vera í samræmi við 27(4) gr. samþykka félagsins (sbr. 4. mgr. 19. gr. skilmála þessara) og 5. gr. fyrrgreinds þjónustusamnings.

Umsýsluþóknunin skal greiðast fyrirfram tvisvar á ári þann 30. júní og 31. desember ár hvert.

Aukreitis við umsýsluþóknunina skal félagið greiða Fí Fasteignafélagi GP ehf. árangurstengda þóknun sem skal nema 10% af ávöxtun umfram 5% raunávöxtun (sem skal reikna í samræmi við samþykka formúlu í þjónustusamningi Fí Fasteignafélags GP ehf. og félagsins, dagsettur í janúar 2013). Árangurstengd þóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. skal þó að hámarki nema 10% af 8% raunávöxtun. Af þessu leiðir að árangurstengd þóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. getur aðeins numið 10% af raunávöxtun á bilinu 5 – 8%. Þegar eignasafn félagsins hefur verið að fullu selt skal endurskoðandi félagsins án tafar reikna meðaltal raunávöxtunar á ári yfir starfstíma félagsins. Ef raunávöxtun á ári yfir starfstímabilið er hærri en 5% raunávöxtun skal reikna út 10% af slíkri umfram ávöxtun sem skal greitt til Fí Fasteignafélags GP ehf., en ekki er greidd árangurstengd þóknun á ávöxtun umfram 8% raunávöxtun. Ef raunávöxtun fer ekki umfram 5% skal engin árangurstengd þóknun greidd til Fí Fasteignafélags GP ehf.

Fí Fasteignafélag GP ehf. ber ábyrgð á rekstri félagsins á grundvelli fyrrgreinds þjónustusamnings við félagið.

Fí Fasteignafélag GP ehf. skal greiða allan stjórnunarkostnað Fí Fasteignafélags, svo sem laun framkvæmdastjóra, starfsmanna, húsaleigu og almennan stjórnunarkostnað.

Umsýsluþóknunin er greidd af handbæru fé Fí Fasteignafélags. Reynist þörf á má innheimta áskriftarloforð til greiðslu umsýsluþóknunar, en þó að hámarki í fjögur ár frá áskriftardegi, sbr. 8 gr. þessara skilmála.

## 18. Breytingar á forsendum ábyrgðaraðila

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, sbr. [3127](#)(1) gr. samþykka félagsins.

Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við [3127](#)(1) gr. samþykka félagsins skal félagið segja upp þjónustusamningi við Fí Fasteignafélag GP ehf., í samræmi við ákvæði samningsins.

Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við [3127](#)(1) gr. samþykka félagsins 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.

Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við [3127](#)(1) gr. samþykka félagsins 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. 18. gr. þessara skilmála. 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 [3127](#)(3) samþykka félagsins.

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., dagsettur í janúar 2013.

## 19. Stofnkostnaður

Fí Fasteignafélag skal bera allan kostnað við stofnun félagsins, svo sem lögfræðikostnað, gjöld til hins opinbera (þ.m.t. stimpilgjöld vegna útgáfu hluta- og skuldabréfa) og annan kostnað sem eðlilegt má telja að sé hluti af því að koma félaginu á laggirnar.



## 20. Annar kostnaður

Fí Fasteignafélag mun greiða allan rekstarkostnað einstakra fasteigna, svo sem fasteignaskatt, tryggingar, viðhald og þjónustu við leigutaka. Aukinheldur mun Fí Fasteignafélag greiða beinan kostnað við kaup og sölu á fjárfestingunum, þ.m.t. sölubóknun, opinber gjöld, kostnað vegna samningsgerðar, málsvarnarlaun, skaðabætur og kostnað vegna slita félagsins. Þá mun Fí Fasteignafélag einnig greiða kostnað vegna vanefnda á áskriftarloforðum sem félagið hefur reynt að innheimta en án árangurs, kostnað vegna endurskipulagningar eða breytinga á högum þess.

Fí Fasteignafélag skal greiða allan kostnað vegna tryggingarbréfasins, m.a. stimpilgjöld og þinglýsingarkostnað.

Jafnframt skal félagið greiða kostnað vegna eftirlits og endurskoðunar á ársreikningum félagsins.

Samþykki meirihluta stjórnar Fí Fasteignafélags þarf fyrir aðkeyptri ráðgjöf vegna fjárfestinga. Fjárfestingaráð hefur neitunarvald um ákvörðun um aðkeypta þjónustu og þarf samþykki meirihluta fjárfestingaráðs, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í fjárfestingaráði, til þess að beita neitunarvaldinu

## 21. Skattaleg mál

Fí Fasteignafélag er ekki sjálfstæður skattaðili. Hverjum fjárfesti fyrir sig ber að standa skil á sköttum og öðrum opinberum gjöldum vegna starfsemi félagsins eins og skattskylda hvers myndast skv. gildandi lögum.

## 22. Bókhaldsskylda

Fí Fasteignafélag skal í bókhaldi sínu halda reikning fyrir hvern einstakan fjárfesti, þar sem fram koma áskriftarloforð, innborganir og útgreiðslur, hlutdeild í virðisbreytingum og áfallinn kostnaður viðkomandi fjárfestis.

Þá skal félagið í útreikningum sínum á virðisbreytingum fasteigna notast við alþjóðlega viðurkennda staðla.

## 23. Upplýsingaskylda

Ársreikningar félagsins skulu vera öllum aðgengilegir. Árlega mun Fí Fasteignafélag senda fjárfestum endurskoðaða ársreikninga. Ársfjórðungslega munu fjárfestar hafa aðgang að óendurskoðuðum ársfjórðungsuppgjörum. Að auki mun félagið útvega fjárfestum allar nauðsynlegar upplýsingar til þess að þeir geti innt af hendi upplýsingaskyldu við yfirvöld, þ.m.t. skattframtöl og upplýsingar til Fjármálaeftirlits.

Öll birting upplýsinga skal vera í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX á Íslandi., þann 1. desember 2009

#### 24. Breyting á þessum skilmálum

Skilmálum þessum verður ekki breytt nema á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 heildarhlutafjár í félaginu og (ii) samþykki ábyrgðaraðila félagsins sbr. 13(6) gr. í samþykktum félagsins.

Komi til þess að skilmálum þessum verði breytt skal tilkynna fjárfestum um slíkar breytingar með tölvupósti og ábyrgðarpósti á það heimilisfang sem fjárfestar hafa gefið upp. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans. Aukinheldur skal stjórn FÍ Fasteignafélags gera grein fyrir slíkum breytingum á næsta hluthafafundi félagsins.

#### 25. Samþykki fjárfesta

Með undirritun á yfirlýsingu í viðauka I við skilmála þessa, gerast fjárfestar aðilar að skilmálum þessum og skuldbinda sig til þess að vera bundnir af ákvæðum skilmálanna.

#### 26. Lög sem um skilmálana gilda og lausn deilumála

Framkvæmd og túlkun skilmála þessara fer eftir íslenskum lögum.

Fjárfestar skulu leitast við að setta sérhvern ágreining í góðri trú. Geti þeir ekki leyst ágreining í góðri trú skal leggja deiluefnið fyrir héraðsdóm Reykjavíkur.

#### 27. Tilkynningar

Allar tilkynningar og orðsendingar samkvæmt skilmálum þessum skulu sendar með ábyrgðarbréfi og tölvupósti á upp gefið tölvupóstfang og skráð heimilisfang í þjóðskrá. Sé ekki kveðið á um annað í skilmálum þessum skal litið svo á að hver tilkynning eða önnur orðsending sé gild eða fram komin (i) átta vinnudögum eftir sendingu, hafi það verið gert með ábyrgðarpósti, eða (ii) einum vinnudegi frá sendingu, hafi það verið gert með tölvupósti með staðfestingu á móttöku viðtakanda.

Reykjavík, ~~29—24.~~ október 2013~~4~~

F.h. FÍ Fasteignafélags slhf.

---

## VIÐAUKI I

### YFIRLÝSING UM AÐILD AÐ SKILMÁLUM FÍ FASTEIGNAFÉLAGS SLHF., DAGS. ~~295. OKTÓBER~~~~JANÚAR~~ 201~~34~~

Undirritaður fjárfestir lýsir því hér með yfir að hann hafi undirritað áskriftarloforð við Fí Fasteignafélag slhf. („félagið“) og að hann óski eftir því að gerast aðili að skilmálum félagsins, dags. ~~295. Október~~~~Janúar~~ 201~~43~~ (eins og þeim kann að vera breytt á síðari stigum) („skilmálarnir“). Með staðfestingu stjórnar félagsins á móttöku yfirlýsingar þessarar gerist undirritaður fjárfestir aðili að skilmálunum og skuldbindur undirritaður fjárfestir sig til þess að vera bundinn af ákvæðum skilmálanna.

Þeir sem skrifa undir yfirlýsingu þessa fyrir hönd aðila staðfesta að þeir hafi fulla heimild til að skuldbinda viðkomandi aðila og að ekkert takmarki heimildir undirritaðra til að undirrita yfirlýsingu þessa.

Reykjavík, [DAGSETNING UNDIRRITUNAR]

---

F.h. [FJÁRFESTIR]

---

Mótttekið af hálfu stjórnar félagsins þann \_\_\_\_\_ 201~~43~~: