



TILLÖGUR STJÓRNAR FÍ FASTEIGNAFÉLAGS SLHF. TIL HLUTHAFAFUNDAR FÉLAGSINS ÞANN 29. OKTÓBER 2014

1. Tillaga stjórnar um breytingu á samþykktum félagsins

1.1 Breyting á ákvæðum 7(2), b. og c. lið 13(6), 19(4) og 27(4) (nú 31(4))

Tillaga stjórnar er að ákvæðum 7(2), b. og c. lið 13(6), 19(4) og 27(4) (nú 31(4)) verði breytt þannig að tilvísun til skilmála félagsins verði framvegis með eftirfarandi hætti:

„skilmála félagsins, upphaflega dagsettir 25. janúar 2013”

Breytingin er gerð til þess að tryggja að ekki þurfi að uppfæra samþykktir félagsins í hvert sinn sem skilmálum félagsins er breytt.

1.2 Breyting á ákvæði 15(2) (dagskrá aðalfundar)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð félagsins koma nýir málsliðir f. og g. inn í ákvæði 15(2) sem eru svohljóðandi:

f. *„Kosning fjárfestingaráðs í samræmi við 23. gr.*

g. *Ákvörðun launa ráðsmanna fjárfestingaráðs.”*

1.3 Breyting á ákvæði 16(1) (skipun stjórnar og stjórnarkjör)

Ákvæði 16.1 skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Stjórn félagsins skal skipuð fimm aðalmönnum og tveimur mönnum til vara. 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.“



1.4 Breyting á ákvæði 17(2) (skipun framkvæmdastjóra)

Ákvæði 17(2) skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki framkvæmdastjóra félagsins, sbr. 2. mgr. 161. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.”

1.5 Nýtt ákvæði 19.2

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð félagsins kemur inn nýtt ákvæði 19(2) sem er svohljóðandi:

„Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. hér að ofan er stjórn félagsins óheimilt að taka ákvarðanir um fjárfestingakosti félagsins, sbr. 26(2) gr. þessara samþykktu, 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) g.”

1.6 Breytingar á ákvæði 19(2) (nú 19(3))

Eftirfarandi orðalagi skal bætt við upphaf fyrsta málsliðar ákvæðis 19(2) (nú 19(3)):

„Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. og 19(2) gr.“

Þar sem ábyrgðaraðili mun eftirleiðis gegna hlutverki framkvæmdastjóra félagsins er eftirfarandi b.lið ákvæðis 19(2) (nú 19(3)) eytt:

„ákvarðanir um ráðningu, uppsögn og kjör framkvæmdastjóra.”

1.7 Nýtt ákvæði 22(4) (Framkvæmdastjóri)

Þar sem ábyrgðaraðili mun eftirleiðis gegna hlutverki framkvæmdastjóra félagsins kemur inn nýtt ákvæði 22(4) sem er svohljóðandi:

„Ábyrgðaraðili fær ekki greitt fyrir störf sín sem framkvæmdastjóri félagsins umfram greiðslur á þeim þóknunum sem kveðið er á um í þjónustusamningi félagsins við FÍ Fasteignafélag GP ehf., dags. 19. febrúar 2013 með síðari breytingum.”

1.8 Nýtt ákvæði 23 (Fjárfestingaráð)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð félagsins kemur inn nýtt ákvæði 23 sem er svohljóðandi:

„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.“

1.9 Nýtt ákvæði 24 (Fjárfestingaráð)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð félagsins kemur inn nýtt ákvæði 24 sem er svohljóðandi:

„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.“

1.10 Nýtt ákvæði 25 (Fjárfestingaráð)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð félagsins kemur inn nýtt ákvæði 25 sem er svohljóðandi:

„Fundir 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.

1.11 Nýtt ákvæði 26 (Fjárfestingaráð)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð félagsins kemur inn nýtt ákvæði 26 sem er svohljóðandi:

„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.

1.12 Breyting á ákvæði 23(2) (Arðsúthlutun og varasjóðir) (nú 27(2))

Vegna neitunarvalds fjárfestingaráðs um tillögu um arðsúthlutun samkvæmt d. lið ákvæðis 26 er eftirfarandi breyting gerð á ákvæði 27(2) (breyting er undirstrikuð):



„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.“

Uppfærðar samþykktir félagsins eru fylgiskjal 1 við þessar tillögur stjórnar félagsins.

2. Breytingar á skilmálum félagsins, dags. 24. apríl 2013

2.1 Breyting á ákvæði 1 (FÍ fasteignafélag slhf.)

Ákvæði 1 er breytt þannig að það endurspegli skráðar aðsetur félagsins (breyting er undirstrikuð):

„Heimili félagsins er að Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík („FÍ Fasteignafélag“ eða „félagið“).“

2.2 Breyting á ákvæði 4 (Ábyrgðaraðili – FÍ FÍ fasteignafélag GP ehf.)

Ákvæði 4 er breytt þannig að ákvæðið endurspegli skráðar aðsetur FÍ fasteignafélags GP ehf. (breyting er undirstrikuð):

„Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, sem er skráð einkahlutafélag með heimilisfang að Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.“

2.3 Breyting á ákvæðum 6, 9 og 14

Ákvæðum 6, 9 og 14 er breytt þannig að þau endurspegli þá staðreynd að félagið gefur almennt út eitt tryggingarbréf fyrir hverja fasteign sem það kaupir. Er því vísað til tryggingarbréfa í fleirtölu.

2.4 Breyting á ákvæði 11 (starfstími félagsins)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð inn í samþykktir félagsins er eftirfarandi breyting jafnframt gerð á ákvæði 11 í skilmálum félagsins (breyting er undirstrikuð):

„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. samþykkta 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.“

2.5 Breyting á ákvæði 12 (Fjárfestingatímabil)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð inn í samþykktir félagsins er eftirfarandi breyting jafnframt gerð á ákvæði 12 í skilmálum félagsins (breyting er undirstrikuð):



„Gert er ráð fyrir að nýffjárfestingum verði lokið innan þriggja (3) ára frá áskriftardegi. Þó er stjórn FÍ Fasteignafélags heimilt að framlengja fjárfestingatímabil félagsins um eitt ár, og þá að nýffjárfestingum 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.“

2.6 Breyting á ákvæði 18 (Breytingar á forsendum ábyrgðaraðila)

Vegna framangreindra breytinga á samþykktum félagsins mun ákvæði 18 í skilmálunum hér eftir vísa til „31“ gr. í samþykktum félagsins í stað „27“ gr.

2.7 Breyting á ákvæði 20 (Annar kostnaður)

Vegna innleiðingar á ákvæðum um fjárfestingaráð inn í samþykktir félagsins er eftirfarandi breyting jafnframt gerð á 4. málsgrein ákvæðis 20 í skilmálum félagsins (breyting er undirstrikuð):

„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.“

Uppfærðir skilmálar félagsins eru fylgiskjal 2 við þessar tillögur stjórnar félagsins.

3. Þóknun til stjórnarmanna

Ef framangreindar tillögur að breytingum á samþykktum og skilmálum félagsins verða samþykktir á fyrirhuguðum hluthafafundi þá leggur stjórn FÍ fasteignafélags slhf. til við hluthafafund félagsins að hann samþykki að þóknanir til stjórnarmanna á tímabilinu frá hluthafafundi FÍ fasteignafélags slhf. til næsta aðalfundar verði sem hér segir: Hver stjórnarmaður fær kr. 25.000 fyrir hvern setinn fund og varamenn kr. 20.000 fyrir hvern setinn fund. Þó fái stjórnarmenn aldrei hærri laun en kr. 50.000 mánaðarlega ef stjórnarfundir verða fleiri en einn í viðeigandi mánuði.

4. Þóknun til ráðsmanna fjárfestingaráðs

Ef framangreindar tillögur að breytingum á samþykktum og skilmálum félagsins verða samþykktir á fyrirhuguðum hluthafafundi þá leggur stjórn FÍ fasteignafélags slhf. til við hluthafafund félagsins að hann samþykki að þóknanir til ráðsmanna fjárfestingaráðs á tímabilinu frá hluthafafundi FÍ fasteignafélags slhf. til næsta aðalfundar verði sem hér segir: Formaður fjárfestingaráðs kr. 100.000 á mánuði, aðrir ráðsmenn kr. 50.000 á mánuði og varamenn kr. 20.000 fyrir hvern setinn fund. Þó fái varamenn aldrei hærri laun mánaðarlega en ráðsmenn fjárfestingaráðs.



5. Framboð til stjórnar og fjárfestingaráðs

Framboðsfrestur rennur út fimm dögum fyrir upphaf hluthafafundar. Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar og fjárfestingaráðs verða birtar eigi síðar en tveimur dögum fyrir hluthafafund.

Reykjavík, 14. október 2014

Stjórn FÍ fasteignafélags slhf.

Fylgiskjöl:

1. Drög að breyttum samþykktum félagsins (með breytingum). Þess skal getið að samþykktir félagsins taka mið af þeirri hlutafjánhækkun skv. ákvæði 7(2) sem fyrirhuguð er vegna kaupa félagsins á Ármúla 1 og Borgartúni 25.
2. Drög að breyttum skilmálum félagsins (með breytingum).



FYLGISKJAL 1
UPPFÆRÐAR SAMÞYKKTIR FÉLAGSINS



FYLGISKJAL 2
UPPFÆRÐIR SKILMÁLAR FÉLAGSINS