

Tillögur stjórnar til aðalfundar

Reita fasteignafélags hf. 25. mars 2026

1. Ársreikningur

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að ársreikningur fyrir árið 2025 verði samþykktur.

2. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar félagsins á síðastliðnu starfsári

Stjórn leggur til við aðalfund að arður verði greiddur til hluthafa að fjárhæð 3,9 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2025 eða um 2.672 millj. kr. Arðurinn verður greiddur í tveimur hlutum.

Fyrri hluti arðgreiðslu nemur 2,3 kr. á hlut. Munu hlutabréf, sem skipta um hendur frá og með 26. mars 2026, verða án arðsréttinda (arðleysisdagur) og réttur hluthafa til arðgreiðslu verður miðaður við hlutaskrá félagsins í lok viðskipta þann 27. mars 2026 (arðsviðmiðunardagur). Fyrri hluti arðgreiðslu verður greiddur þann 17. apríl 2026 (arðgreiðsludagur).

Síðari hluti arðgreiðslu nemur 1,6 kr. á hlut. Munu hlutabréf, sem skipta um hendur frá og með 16. september 2026, verða án arðsréttinda (arðleysisdagur) og réttur hluthafa til arðgreiðslu verður miðaður við hlutaskrá félagsins í lok viðskipta þann 17. september 2026 (arðsviðmiðunardagur). Síðari hluti arðgreiðslu verður greidd þann 24. september 2026 (arðgreiðsludagur).

Vísað er að öðru leyti til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Greinargerð stjórnar um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar félagsins á síðastliðnu starfsári

Stefna félagsins um ráðstöfun verðmæta til hluthafa miðar við að hluthöfum sé skilað a.m.k. þriðjung af rekstrarhagnaði ársins annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum.

Sú regla hefur mótagst við mat á ráðstöfun skv. stefnunni að telja með ráðstöfun ársins þá hluti sem keyptir eru milli aðalfunda. Frá 15. maí 2025 og fram til 7. nóvember 2025 voru keyptir 11.977.000 hlutir í félaginu fyrir 1.393 millj. kr. skv. þremur endurkaupaáætlunum sem í gildi voru á því tímabili.

Tillaga um greiðslu arðs að fjárhæð 3,9 kr. á hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu svarar til arðgreiðslu að fjárhæð 2.672 millj. kr., miðað við stöðu á útistandandi hlutafé í dag. Leiðir sú fjárhæð til þess að samtals verður ráðstafað til hluthafa á árinu 4.064 millj. kr. eða sem svarar til 33,6% af rekstrarhagnaði ársins.

Á aðalfundi í fyrra var stefnu um ráðstöfun til hluthafa breytt á þann veg að arðgreiðsludögum var fjölgað og tekur tillaga stjórnar mið af þessari nýju stefnu.

Stjórn félagsins hefur í hyggju að endurnýja endurkaupaáætlun í kjölfar aðalfundar og er því leitað eftir heimild fundarins þar að lútandi sbr. tillögu nr. 3. Heimildarinnar er leitað í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt, til að uppfylla skuldbindingar félagsins samkvæmt kaupréttarsamningum í samræmi við kaupréttaráætlun félagsins eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun, sem framkvæmd getur verið með þeim hætti að keypt séu eigin bréf í skipulagðri endurkaupaáætlun, eða í endurkaupum utan skipulagðrar áætlunar með öfugu tilboðsfyrirkomulagi.

3. Tillaga um heimild félagsins til kaupa á eigin bréfum

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að eftirfarandi tillaga um kaup á eigin bréfum verði samþykkt:

„Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. samþykkir að neyta heimildar 55. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 og veita stjórn félagsins heimild til þess að kaupa fyrir félagsins hönd, allt að 10% af eigin bréfum félagsins.

Er heimild þessi annars vegar veitt í þeim tilgangi að setja upp formlega endurkaupaáætlun í samræmi við ákvæði 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar 2016/1052, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021. Hins vegar til að setja upp viðskiptavakt eða til að uppfylla skuldbindingar félagsins samkvæmt kaupréttarsamningum í samræmi við kaupréttaráætlun félagsins.

Skal gengi hluta ekki vera hærra en sem nemur verði síðustu óháðu viðskipta eða hæsta fyrirbyggjandi óháða kauptilboði í þeim viðskiptakerfum þar sem viðskipti með hlutina fara fram, hvort sem er hærra.

Heimild þessi gildi í 18 mánuði frá samþykkt hennar. Heimildar þessarar skal getið í viðauka við samþykktir félagsins og verður þannig hluti af samþykktum þess. Komi sá viðauki í stað þess sem nú er við samþykktirnar.“

Greinargerð stjórnar um tillögu um kaup á eigin bréfum

Framangreind tillaga er hefðbundin tillaga um kaup á eigin bréfum með þeirri breytingu þó að heimilt verði að nota eigin bréf sem keypt eru til þess að uppfylla skuldbindingar félagsins samkvæmt kaupréttarsamningum.

Ákvæði þar að lútandi voru í grein 4.5 í kaupréttaráætlun sem samþykkt var á hluthafafundi í október 2024 en er hér gerð sem hluti af heimild félagsins um kaup á eigin bréfum.

4. Tillaga um lækkun hlutafjár til jöfnunar á eigin hlutum

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að eftirfarandi tillaga um lækkun á hlutafé þess verði samþykkt:

„Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. samþykkir að hlutafé félagsins verði lækkað um 13.000.000 kr. að nafnvirði, eða sem nemur 13.000.000 hlutum, til jöfnunar eigin hluta. Lækkunin tekur til eigin hluta félagsins sem það eignaðist með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar sem aðalfundur félagsins árið 2025 veitti heimild fyrir á árinu 2025 og á fyrstu mánuðum árs 2026. Hlutafjártala 4. gr. samþykkt félagsins skal taka breytingum í samræmi við niðurfærslu hlutafjár, og mun þannig lækka úr 697.000.000 kr. í 684.000.000 kr. Lækkunin verður framkvæmd þegar lögmaelt skilyrði eru uppfyllt.“

Af samþykkt framangreindrar tillögu leiðir að fyrsta efnisgrein 4. gr. samþykkt félagsins muni hljóða þannig:

„Hlutafé félagsins er 684.000.000 kr. — sex hundruð áttatíu og fjórar milljónir króna. Hver hlutur er að fjárhæð 1 kr. – ein króna – að nafnvirði eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Hlutir skulu hljóða á nafn.“

5. Tillaga um breytingu á samþykktum

Breytingar á 1. gr.

Stjórn leggur til að breyta nafni félagsins þannig að það verði Reitir hf. Mun þá 1. gr. samþykkt félagsins hljóða þannig:

„Félagið er hlutafélag og nafn þess er Reitir hf.“

Greinargerð stjórnar um tillögu um breytingar á samþykktum

Árið 2010 þegar nafnið Reitir var tekið upp þótti nauðsynlegt að auðkenna nafn og tilgang félagsins í samsettu heiti: Reitir fasteignafélag. Á síðustu árum hefur starfsemi félagsins breyst nokkuð, og á sama tíma er félagið orðið þekktara í hugum viðskiptavina, fjárfesta og almennings. Að þeim sökum þykir stjórn ástæða til þess að leggja til einföldun á nafni félagsins þannig að það einskorðist ekki við „fasteignafélag“ heldur geti sömuleiðis samsvarað sig við þróunar- og uppbyggingarverkefni og hótélrekstur.

6. Starfskjarastefna

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að framlögð starfskjarastefna verði samþykkt en stefnan er óbreytt frá þeirri starfskjarastefnu sem samþykkt var á aðalfundi þann 2. apríl 2025. Starfskjarastefnan fylgir með fundarboði til aðalfundarins.

7. Tillaga um skipun nefndarmanna í tilnefningarnefnd

Stjórn félagsins leggur til að aðalfundur félagsins skipun nefndarmanna, sem stjórn skipaði á stjórnarfundum í félaginu þann 2. mars 2026, til setu í tilnefningarnefnd félagsins en það eru Auður Þórisdóttir, endurskoðandi, Stefán Árni Auðólfsson, lögmaður og Hilmar G. Hjaltason, ráðgjafi.

Greinargerð stjórnar með tillögu um skipun nefndarmanna í tilnefningarnefnd

Samkvæmt 3. gr. starfsreglna tilnefningarnefndar, skal nefndin skipuð þremur mönnum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Nefndarmenn skulu vera óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess og ekki sitja í stjórn þess. Mælt er fyrir um í 2. mgr. 3. gr. starfsreglnanna að stjórn skuli með aðalfundarboði leggja fram tillögu um skipan nefndarmanna í tilnefningarnefnd. Lýtur tillaga stjórnar Reita fasteignafélags hf. til aðalfundar 2025 að því að Auður Þórisdóttir, endurskoðandi, Stefán Árni Auðólfsson, lögmaður og Hilmar G. Hjaltason, ráðgjafi, verði kjörin í tilnefningarnefnd félagsins.

Vakin er athygli á að hluthafar hafa jafnframt tillögurétt að skipan nefndarmanna og skulu slíkar tillögur sendar skriflega til stjórnar félagsins að minnsta kosti sjö sólarhringum fyrir upphaf aðalfundar, sbr. 2. mgr. 3. gr. starfsreglna tilnefningarnefndar. Séu tilnefndir fleiri en þrír einstaklingar til setu í tilnefningarnefnd skal fara fram kosning á aðalfundi.

Nánari upplýsingar um þá einstaklinga sem tilnefndir eru samkvæmt tillögu stjórnar er að finna hér að neðan.

Auður Þórisdóttir

Auður Þórisdóttir er löggiltur endurskoðandi og hefur starfað hjá KPMG frá árinu 1987, þó með hléum. Hún var sviðsstjóri endurskoðunarviðs KPMG á Íslandi árin 2006 til 2013 og ber í dag ábyrgð á áhættustýringu og óhæðismálum hjá félaginu, síðan 2013.

Auður hefur auk þess viðtæka reynslu af endurskoðun á skráðum félögum, félögum með flókin upplýsingatæknikerfi, samstæðum, alþjóðlegum viðskiptavinum og félögum sem gera upp samkvæmt IFRS. Hún hefur m.a. verið endurskoðandi Icelandair Group hf., Actavis Group hf., Eik fasteignafélags hf., HB Granda hf. og var endurskoðandi Landsvirkjunar hf. fyrir árin 2011 til 2013.

Þá hefur Auður verið virk í starfi Félags löggiltra endurskoðenda og setið í stjórn félagsins.

Auður hefur setið í tilnefningarnefnd Reita frá árinu 2025.

Hilmar Garðar Hjaltason

Hilmar Garðar Hjaltason er ráðgjafi og einn af eigendum Vinnvinn, sem er fyrirtæki á sviði ráðninga og ráðgjafar, en Hilmar hefur starfað við ráðningar frá árinu 1998. Hans sérsvið er stjórnendaleit og mönnun stjórna. Hilmar hefur byggt upp gríðarlega gott tengslanet og mikla reynslu á markaði. Hann hefur áunnið sér góð tengsl við íslenska stjórnendur og fagfjárfesta sem eru að leita að stjórnendum.

Hilmar hefur starfað fyrir fjöldann allan af fyrirtækjum í öllum atvinnugeirum og á opinberum markaði, komið að ráðningum forstjóra og lykilstjórnenda margra strærstu fyrirtækja landsins og ráðningu starfsmanna í stærri sem minni fyrirtækjum. Þá hefur Hilmar mikla reynslu af vinnu fyrir stór íslensk fyrirtæki á alþjóðamörkuðum.

Hilmar hefur setið í tilnefningarnefnd Reita frá árinu 2021.

Stefán Árni Auðólfsson

Stefán Árni er lögmaður og einn stofnenda lögmannsstofunnar LMG. Hann er Cand.Jur. frá Háskóla Íslands og LL.M. frá Kent University auk þess hafa lokið prófi í verðbréfamíðlun.

Stefán Árni hefur setið í stjórnnum skráðra og óskráðra félaga. Hann býr að fjölbreyttri starfsreynslu auk þess hafa sinnt ráðgjöf og lögmannstörfum fyrir fyrirtæki, einstaklinga og opinbera aðila.

Stefán Árni hefur ekki áður setið í tilnefningarnefnd Reita.

8. Tillaga um skipun óháðs nefndarmanns í endurskoðunarnefnd

Stjórn félagsins leggur til að aðalfundur félagsins staðfesti skipun óháðs nefndarmanns í endurskoðunarnefnd, sem stjórn skipaði á stjórnarfundi í félaginu þann 2. mars 2026, en það er Helga Harðardóttir, endurskoðandi.

Greinargerð stjórnar með tillögu um tilnefningu utanaðkomandi aðila í endurskoðunarnefnd:

Stjórn Reita leggur til að Helga Harðardóttir, endurskoðandi, sem hefur verið í nefndinni frá árinu 2015, verði tilnefnd af aðalfundi Reita til áframhaldandi setu í nefndinni.

Helga Harðardóttir

Helga hefur verið löggiltur endurskoðandi frá árinu 2008, en hún útskrifaðist með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2002 og tók lokaár í viðskiptafræði á endurskoðunarsviði í Háskóla Íslands 2002 — 2003.

Hún starfar hjá endurskoðunarfyrirtækinu KADE slf. þar sem hún er eigandi, og gegnir jafnframt stöðu framkvæmdastjóra hjá félaginu Alfa hf.

Hún var eigandi endurskoðunarfyrirtækisins BDO ehf. á árunum 2010-2017, en var áður eigandi hjá PricewaterhouseCoopers ehf.

Hún hefur verið í endurskoðunarnefnd Reita frá því á árinu 2015. Hún sat í endurskoðunarnefnd Félags löggiltra endurskoðenda 2008-2012 þar af sem formaður 2011-2012, og hefur kennt m.a. rekstrarbókshald og skattskil í HR og endurskoðun í HÍ.

9. Tillaga um endurskoðanda eða endurskoðunarfélag

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að Deloitte ehf. verði kjörið sem endurskoðunarfélag Reita fasteignafélags hf.

10. Ákvörðun um laun stjórnar, undirnefnda stjórnar og tilnefningarnefndar fyrir komandi starfsár

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund að stjórnarlaun fyrir komandi starfsár verði sem hér segir:

Stjórnarlaun verði 470.000 kr. á mánuði og laun stjórnarformanns verði tvöföld stjórnarlaun. Þóknun nefndarmanna í endurskoðunarnefnd verði 120.000 kr. á mánuði og þóknun formanns nefndarinnar verði 200.000 kr. á mánuði. Þóknun nefndarmanna í starfskjaranefnd verði 60.000 kr. á mánuði og þóknun formanns nefndarinnar verði 110.000 kr. á mánuði. Fyrir störf í tilnefningarnefnd fái nefndarmenn greiddar 1.000.000 kr. fyrir starfsárið, en formaður fái greiddar 1.500.000 kr. fyrir starfsárið.

Greiðslur til endurskoðenda skuli vera samkvæmt reikningi.