



Lýsing hlutabréfa

birt í tengslum við almennt útboð Arion banka hf. á 13,25% hluta í Reitum fasteignafélagi hf. og umsókn um að öll hlutabréf í félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland

Áskriftartímabil útboðsins mun standa yfir 25.–27. mars 2015 og er tekið við áskriftum á vefsíðu Arion banka hf. Útboðinu er beint að fagfjárfestum og almennum fjárfestum, en skipt í tvær tilboðsbækur. Í tilboðsbók A óskar seljandi eftir áskriftum að andvirði frá 100.000 kr. til 10.000.000 kr., á verðbilinu 55,5–63,5 kr./hlut og mun eftir lok áskriftartímabils ákvarða eitt endanlegt útboðsgengi A. Í tilboðsbók B óska seljendur eftir áskriftum að andvirði yfir 10.000.000 kr., að lágmarki á verðinu 55,5 kr./hlut en eftir lok áskriftartímabils munu seljendur ákvarða eitt endanlegt útboðsgengi B.

Gert er ráð fyrir að niðurstöður útboðs verði birtar 30. mars 2015 og Nasdaq Iceland mun í kjölfarið birta svar við umsókn útgefandans. Gert er ráð fyrir að ákvörðun seljenda um úthlutun til fjárfesta í útboðinu geti átt sér stað 31. mars 2015 og eindagi viðskiptanna verði ákvarðaður 7. apríl 2015 en hlutir verða afhentir næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur með hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. á Aðalmarkaði gæti samkvæmt framansögðu orðið 9. apríl 2015.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestum er sérstaklega bent á að kynna sér kafla um áhættuþætti í lýsingu þessari.

Framangreint útboð og áform um að hlutabréfin verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfaviðskipti, sbr. lög nr. 108/2007. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf skv. viðaukum I og III við fylgiskjal við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerna sem gefnar voru út 17. desember 2013. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu hlutabréfa. Hlutirnir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu móttengið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum við útboðið, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur víðeigandi landa.

Lýsing þessi er dagsett 17. mars 2015

Umsjónaraðili með útboði og töku hluta til viðskipta





Samantekt lýsingar hlutabréfa

17. mars 2015

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskyldu, og síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 er breytti framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka I og III við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

A. Inngangur og viðvaranir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
<i>A.1</i>	<i>Fyrirvari</i>	Samantekt þessa skal túlka sem inngang að lýsingu hlutabréfa, dagsettri 17. mars 2015, útgefinni af Reitum fasteignafélagi hf. („útgefandi“ eða „móðurfélag“) vegna almenns útboðs og umsóknar um að hlutabréfaflokkur verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar fyrir fjárfesta þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.
<i>A.2</i>	<i>Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð</i>	<i>Á ekki við.</i>

B. Útgefandi

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
<i>B.1</i>	<i>Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda</i>	Lögheiti útgefanda er Reitir fasteignafélag hf. Viðskiptaheiti hans er Reitir.
<i>B.2</i>	<i>Lögheimili og félagaform útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir</i>	Útgefandi er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995 og skráð á Íslandi undir kennitölunni 711208-0700, með lögheimili að Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, Íslandi. Engin sérlög gilda um starfsemi útgefanda og dótturfélaga þess (saman nefnd „Reitir“ eða „félagið“). Ýmis lög og reglugerðir varða starfsemina, meðal annars er varða skipulagsmál, byggingareglugerðir, bókhald, ársreikninga og skatta (tekjuskatt, virðisaukaskatt, stimpilgjöld, fasteignagjöld), húsaleigulög, lög um fjöleignahús, fasteignakaupalög, gjaldeyrislög, samkeppnislög og lög um verðbréfavíðskipti.
<i>B.3</i>	<i>Starfsemi</i>	Tilgangur útgefanda, skv. samþykktum, er kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár ásamt lánastarfsemi tengd rekstrinum og annar skyldur rekstur. Reitir eru stærsta einkafyrirtæki landsins í útleigu atvinnuhúsnæðis, sérhæft í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góðar staðsetningar og faglega þjónustu. Markaðssókn félagsins mun felast í frekari styrkingu eignasafnsins með vel völdum eignum og auknum samskiptum við viðskiptavinum með það að markmiði að skilja og uppfylla húsnæðisþarfir þeirra. Vörupróun mun felast í þjónustuframboði sem veitir viðskiptavinum tækifæri til að njóta stærðarhagkvæmni félagsins þegar kemur að sérhæfðum þáttum í rekstri húsnæðis. Áhersla er lögð á að þjónusta félagsins sé aðgengileg og örugg. Í því felst m.a. að félagið bjóði fjölbreytt atvinnu

		húsnæði í réttu ástandi, góð samskipti við viðskiptavinum til að skilja og uppfylla húsnæðisþarfir þeirra og að frágangur samninga sé ávallt faglegur. Lögð er áhersla á að eignasafnið innihaldi vandaðar eignir á völdum staðsetningum fyrir sterka viðskiptavinum með trausta sögu. Tryggt sjóðstreymi og stöðug rekstrarafkomu eru lykilatriði í rekstri Reita. Heildareignir Reita námu 102 milljörðum kr. í árslok 2014 og þar af var virði fjárfestingareigna 101 milljarður kr. Reitir eiga um 130 fasteignir sem telja um 410.000 fermetra. Þeirra á meðal má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair hótel Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af þerlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Heildartekjur Reita námu 8,5 milljörðum kr. árið 2014 og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) var 6,0 milljarðar kr. Viðskiptavinir eru um 470 en fjöldi leigusamninga er um 590. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Flugleiðahótel ehf., íslenska ríkið og sveitarfélög með samtals um 45% tekna. Langtímaleigusamningar og þekktur rekstrarkostnaður fasteigna hefur skilað féluginu stöðugri rekstrarafkomu undanfarin ár. Um 96% fjárfestingareigna Reita eru tekjuberandi. Nýtingarhlutfall félagsins er um 96% og í árslok 2014 var eftirstæður meðaltími leigusamninga 6,4 ár. Starfsmenn samstæðunnar eru 18.
B.4a	Nýleg þróun sem hefur veruleg áhrif á útgefanda og atvinnugrein	Fjárhagsstaða félagsins er traust eftir endurfjármögnun í árslok 2014 sem skilaði Reitum 39% eiginfjárhlutfalli og 55% lánaþekju og er geta umtalsverð til fjárfestinga, arðgreiðslna eða kaupa á eigin bréfum. Þjóðskrá Íslands hefur innleitt nýja aðferðafræði við fasteignamat á stærstum hluta atvinnuhúsnæðis frá og með fasteignamati 2015, sem byggir m.a. á upplýsingum um kaupsamninga og leigusamninga, hækkar fasteignamat á fasteignum Reita að óbreyttu um 19,4% og fasteignagjöld um rúmar 200 m.kr. (í áföngum) milli ára 2014 og 2016. Reitir hafa andmælt stórum hluta nýs fasteignamats, niðurstaða mun liggja fyrir 2015.
B.5	Samstæða	Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf., sem er móðurfélag samstæðunnar, og níu dótturfélögum þess. Allar fasteignir samstæðu Reita eru í eigu dótturfélaga og skiptast á átta félög. Leigusamningar Reita eru gerðir á milli dótturfélaganna og viðskiptavina. Niunda dótturfélagið er Reitir þjónusta ehf. sem veitir systurfélögum þjónustu, hefur umsjón með sameignum, húsfélögum og svæðisfélögum, greiðir rekstrarkostnað vegna þeirra og innheimtir hjá leigutökum. Að auki á móðurfélagið tvö dótturfélög sem eru óvirk, eignalaus og engin starfsemi rekin þar. Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Fjárhagsuppgjör sem birt eru í lýsingunni eru samstæðureikningsskil.
B.6	Tilkynningarskylt eignarhald, atkvæðisréttur og önnur yfirlit ef við á	232 aðilar eru skráðir í hlutaskrá útgefanda 17. mars 2015. Fimm aðilar eiga beint eða óbeint 5% eða stærri eignarhlut í útgefanda en þeir eru Arion banki hf. (21,97% en hyggst selja 13,25% í fyrirhuguðu almennu útboði), Landsbankinn hf. (17,66%), Gildi – lífeyrissjóður ásamt lífeyrissjóðum Framtíðarsýnar (10,79%), Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga (8,11%), Lífeyrissjóður verzlunarmanna (7,73%) og Glitnir hf. ásamt Haf Funding 2008-1 Limited (6,26%). Aðrir hluthafar fara með undir 5% beinan hlut í útgefanda sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktar útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti frá þeim tíma að hlutir eru teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Allir útgefni hlutir tilheyra sama flokki og eru jafn réttháir. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í útgefanda.

B.7

Samandregnar
fjárhagsupplýsingar

Rekstrarreikningur:

(m.kr)	2014	2013	2012
Leigutekjur	8.515	8.168	7.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.105)	(1.881)	(1.803)
Hreinar leigutekjur	6.410	6.287	6.084
Stjórnunarkostnaður	(428)	(428)	(496)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.982	5.859	5.588
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.936	8.696	(5.904)
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	8	51	(7)
Rekstrarhagnaður	7.926	14.606	(323)
Fjármunatekjur	542	1.214	149
Fjármagnsgjöld	(5.023)	(6.128)	(7.310)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.481)	(4.914)	(7.161)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.445	9.692	(7.484)
Tekjuskattur	(987)	(2.022)	931
Hagnaður (tap) ársins	2.458	7.670	(6.553)
Hagnaður (tap) á hlut			
Grunn- og þýnt tap á hlut	5,6	18,3	(15,6)

Efnahagsreikningur:

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	101.010	97.710	88.639
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	457	441	407
Bundið fé	326	2.575	1.359
Handbært fé	506	398	667
Veltufjármunir	1.289	3.414	2.433
Eignir samtals	102.299	101.124	91.072
Eigið fé			
Hlutfé	751	420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	29.069	12.528	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.670	200	0
Óráðstafað eigið fé	8.458	7.470	0
Eigið fé	39.948	20.618	12.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	53.244	5.513	15.165
Tekjuskattsskuldbinding	6.055	5.066	3.044
Langtímaskuldir	59.299	10.579	18.209
Vaxtaberandi skuldir	1.960	69.183	59.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	744	817
Skammtímaskuldir	3.052	69.927	59.915
Skuldir samtals	62.351	80.506	78.124
Eigið fé og skuldir samtals	102.299	101.124	91.072

		Sjóðstreymi:																																																																																																																																												
		<table><tr><th><i>(m.kr.)</i></th><th>2014</th><th>2013</th><th>2012</th></tr><tr><td>Rekstrarhreyfingar</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hagnaður (tap) ársins</td><td>2.458</td><td>7.670</td><td>(6.553)</td></tr><tr><td>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Matsbreyting fjárfestingareigna</td><td>(1.936)</td><td>(8.696)</td><td>5.904</td></tr><tr><td>(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna</td><td>(8)</td><td>(51)</td><td>7</td></tr><tr><td>Hrein fjármagnsgjöld</td><td>4.481</td><td>4.914</td><td>7.161</td></tr><tr><td>Tekjuskattur</td><td>987</td><td>2.022</td><td>(931)</td></tr><tr><td></td><td>5.982</td><td>5.859</td><td>5.588</td></tr><tr><td>Skammtímakröfur, breyting</td><td>(11)</td><td>12</td><td>5</td></tr><tr><td>Skammtímaskuldir, breyting</td><td>254</td><td>8</td><td>25</td></tr><tr><td>Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum</td><td>243</td><td>20</td><td>30</td></tr><tr><td>Innheimtar vaxtatekjur</td><td>194</td><td>180</td><td>137</td></tr><tr><td>Greidd vaxtagjöld</td><td>(5.261)</td><td>(3.756)</td><td>(3.726)</td></tr><tr><td>Handbært fé frá rekstri</td><td>1.158</td><td>2.303</td><td>2.029</td></tr><tr><td>Fjárfestingarhreyfingar</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Fjárfesting í fjárfestingareignum</td><td>(2.027)</td><td>(821)</td><td>(638)</td></tr><tr><td>Söluverð fjárfestingareigna</td><td>670</td><td>168</td><td>70</td></tr><tr><td>Aðrar kröfur, breyting</td><td>15</td><td>(42)</td><td>26</td></tr><tr><td>Bundið fé, breyting</td><td>2.249</td><td>(1.221)</td><td>(660)</td></tr><tr><td>Fjárfestingarhreyfingar</td><td>907</td><td>(1.916)</td><td>(1.202)</td></tr><tr><td>Fjármögnunarhreyfingar</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Innborgað hlutfé</td><td>16.872</td><td>0</td><td>324</td></tr><tr><td>Tekin ný langtímalán</td><td>52.370</td><td>(653)</td><td>(1.608)</td></tr><tr><td>Afborganir langtímalána</td><td>(71.187)</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Fjármögnunarhreyfingar</td><td>(1.945)</td><td>(653)</td><td>(1.284)</td></tr><tr><td>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</td><td>120</td><td>(266)</td><td>(457)</td></tr><tr><td>Áhrif gengisbreytinga á handbært fé</td><td>(12)</td><td>(3)</td><td>41</td></tr><tr><td>Handbært fé í byrjun árs</td><td>398</td><td>667</td><td>1.083</td></tr><tr><td>Handbært fé í lok árs</td><td>506</td><td>398</td><td>667</td></tr><tr><td>Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Lokagreiðsla skuldabréfaflökks</td><td>0</td><td>(6.643)</td><td>0</td></tr><tr><td>Ný lántaka</td><td>0</td><td>6.643</td><td>0</td></tr><tr><td>Söluverð fjárfestingareigna</td><td>0</td><td>329</td><td>0</td></tr><tr><td>Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna</td><td>0</td><td>(329)</td><td>0</td></tr></table>	<i>(m.kr.)</i>	2014	2013	2012	Rekstrarhreyfingar				Hagnaður (tap) ársins	2.458	7.670	(6.553)	Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.936)	(8.696)	5.904	(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna	(8)	(51)	7	Hrein fjármagnsgjöld	4.481	4.914	7.161	Tekjuskattur	987	2.022	(931)		5.982	5.859	5.588	Skammtímakröfur, breyting	(11)	12	5	Skammtímaskuldir, breyting	254	8	25	Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	243	20	30	Innheimtar vaxtatekjur	194	180	137	Greidd vaxtagjöld	(5.261)	(3.756)	(3.726)	Handbært fé frá rekstri	1.158	2.303	2.029	Fjárfestingarhreyfingar				Fjárfesting í fjárfestingareignum	(2.027)	(821)	(638)	Söluverð fjárfestingareigna	670	168	70	Aðrar kröfur, breyting	15	(42)	26	Bundið fé, breyting	2.249	(1.221)	(660)	Fjárfestingarhreyfingar	907	(1.916)	(1.202)	Fjármögnunarhreyfingar				Innborgað hlutfé	16.872	0	324	Tekin ný langtímalán	52.370	(653)	(1.608)	Afborganir langtímalána	(71.187)	0	0	Fjármögnunarhreyfingar	(1.945)	(653)	(1.284)	Hækkun (lækkun) á handbæru fé	120	(266)	(457)	Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(12)	(3)	41	Handbært fé í byrjun árs	398	667	1.083	Handbært fé í lok árs	506	398	667	Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa				Lokagreiðsla skuldabréfaflökks	0	(6.643)	0	Ný lántaka	0	6.643	0	Söluverð fjárfestingareigna	0	329	0	Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna	0	(329)	0
<i>(m.kr.)</i>	2014	2013	2012																																																																																																																																											
Rekstrarhreyfingar																																																																																																																																														
Hagnaður (tap) ársins	2.458	7.670	(6.553)																																																																																																																																											
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:																																																																																																																																														
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.936)	(8.696)	5.904																																																																																																																																											
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna	(8)	(51)	7																																																																																																																																											
Hrein fjármagnsgjöld	4.481	4.914	7.161																																																																																																																																											
Tekjuskattur	987	2.022	(931)																																																																																																																																											
	5.982	5.859	5.588																																																																																																																																											
Skammtímakröfur, breyting	(11)	12	5																																																																																																																																											
Skammtímaskuldir, breyting	254	8	25																																																																																																																																											
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	243	20	30																																																																																																																																											
Innheimtar vaxtatekjur	194	180	137																																																																																																																																											
Greidd vaxtagjöld	(5.261)	(3.756)	(3.726)																																																																																																																																											
Handbært fé frá rekstri	1.158	2.303	2.029																																																																																																																																											
Fjárfestingarhreyfingar																																																																																																																																														
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(2.027)	(821)	(638)																																																																																																																																											
Söluverð fjárfestingareigna	670	168	70																																																																																																																																											
Aðrar kröfur, breyting	15	(42)	26																																																																																																																																											
Bundið fé, breyting	2.249	(1.221)	(660)																																																																																																																																											
Fjárfestingarhreyfingar	907	(1.916)	(1.202)																																																																																																																																											
Fjármögnunarhreyfingar																																																																																																																																														
Innborgað hlutfé	16.872	0	324																																																																																																																																											
Tekin ný langtímalán	52.370	(653)	(1.608)																																																																																																																																											
Afborganir langtímalána	(71.187)	0	0																																																																																																																																											
Fjármögnunarhreyfingar	(1.945)	(653)	(1.284)																																																																																																																																											
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	120	(266)	(457)																																																																																																																																											
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(12)	(3)	41																																																																																																																																											
Handbært fé í byrjun árs	398	667	1.083																																																																																																																																											
Handbært fé í lok árs	506	398	667																																																																																																																																											
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa																																																																																																																																														
Lokagreiðsla skuldabréfaflökks	0	(6.643)	0																																																																																																																																											
Ný lántaka	0	6.643	0																																																																																																																																											
Söluverð fjárfestingareigna	0	329	0																																																																																																																																											
Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna	0	(329)	0																																																																																																																																											
		Lykiltölur:																																																																																																																																												
		<table><tr><th><i>m.kr.</i></th><th>2014</th><th>2013</th><th>2012</th></tr><tr><td>Leigutekjur, m.kr.</td><td>8.515</td><td>8.168</td><td>7.887</td></tr><tr><td>Nafnbreyting leigutekna</td><td>4,2%</td><td>3,6%</td><td>3,0%</td></tr><tr><td>Raunbreyting leigutekna (m.v.breytingar á ársmeðaltali vísitölu neyslurverðs)</td><td>2,2%</td><td>-0,3%</td><td>-2,1%</td></tr><tr><td>Leigutekjur að meðaltali per fm. á mánuði</td><td>1.825</td><td>1.750</td><td>1.695</td></tr><tr><td>Nýtingarhlutfall</td><td>95,7%</td><td>95,7%</td><td>95,6%</td></tr><tr><td>Veginn meðaltími leigusamninga, ár</td><td>6,4</td><td>6,7</td><td>7,4</td></tr><tr><td>Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna</td><td>-2.105</td><td>-1.881</td><td>-1.803</td></tr><tr><td>Hlutfall rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna af leigutekjum</td><td>-24,7%</td><td>-23,0%</td><td>-22,9%</td></tr><tr><td>Rekstrarh. fyrir matsbr. (NOI) án kostn. við endurskipulagningu, m.kr.</td><td>5.984</td><td>5.869</td><td>5.693</td></tr><tr><td>Raunbreyting NOI</td><td>-0,1%</td><td>-0,8%</td><td>-2,5%</td></tr><tr><td>Hlutfall NOI af heildarleigutekjum (að viðbættum áætluðum óútleigðum tekjum)</td><td>67,3%</td><td>68,8%</td><td>69,0%</td></tr><tr><td>Fjárfestingareignir bókfært verð, m.kr.</td><td>101.010</td><td>97.710</td><td>88.639</td></tr><tr><td>Nettó vaxtaberandi skuldir samstæðu, m.kr.</td><td>54.698</td><td>72.031</td><td>72.638</td></tr><tr><td>Eigið fé samstæðu, m.kr.</td><td>39.948</td><td>20.618</td><td>12.948</td></tr><tr><td>Eiginfjárlutfall samstæðu</td><td>39,1%</td><td>20,4%</td><td>14,2%</td></tr><tr><td>(Handbært fé frá rekstri + nettó gr. fjármagnskost.)/NOI án kostn.v.endurskipul.</td><td>104,0%</td><td>100,2%</td><td>98,7%</td></tr></table>	<i>m.kr.</i>	2014	2013	2012	Leigutekjur, m.kr.	8.515	8.168	7.887	Nafnbreyting leigutekna	4,2%	3,6%	3,0%	Raunbreyting leigutekna (m.v.breytingar á ársmeðaltali vísitölu neyslurverðs)	2,2%	-0,3%	-2,1%	Leigutekjur að meðaltali per fm. á mánuði	1.825	1.750	1.695	Nýtingarhlutfall	95,7%	95,7%	95,6%	Veginn meðaltími leigusamninga, ár	6,4	6,7	7,4	Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.105	-1.881	-1.803	Hlutfall rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna af leigutekjum	-24,7%	-23,0%	-22,9%	Rekstrarh. fyrir matsbr. (NOI) án kostn. við endurskipulagningu, m.kr.	5.984	5.869	5.693	Raunbreyting NOI	-0,1%	-0,8%	-2,5%	Hlutfall NOI af heildarleigutekjum (að viðbættum áætluðum óútleigðum tekjum)	67,3%	68,8%	69,0%	Fjárfestingareignir bókfært verð, m.kr.	101.010	97.710	88.639	Nettó vaxtaberandi skuldir samstæðu, m.kr.	54.698	72.031	72.638	Eigið fé samstæðu, m.kr.	39.948	20.618	12.948	Eiginfjárlutfall samstæðu	39,1%	20,4%	14,2%	(Handbært fé frá rekstri + nettó gr. fjármagnskost.)/NOI án kostn.v.endurskipul.	104,0%	100,2%	98,7%																																																																								
<i>m.kr.</i>	2014	2013	2012																																																																																																																																											
Leigutekjur, m.kr.	8.515	8.168	7.887																																																																																																																																											
Nafnbreyting leigutekna	4,2%	3,6%	3,0%																																																																																																																																											
Raunbreyting leigutekna (m.v.breytingar á ársmeðaltali vísitölu neyslurverðs)	2,2%	-0,3%	-2,1%																																																																																																																																											
Leigutekjur að meðaltali per fm. á mánuði	1.825	1.750	1.695																																																																																																																																											
Nýtingarhlutfall	95,7%	95,7%	95,6%																																																																																																																																											
Veginn meðaltími leigusamninga, ár	6,4	6,7	7,4																																																																																																																																											
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.105	-1.881	-1.803																																																																																																																																											
Hlutfall rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna af leigutekjum	-24,7%	-23,0%	-22,9%																																																																																																																																											
Rekstrarh. fyrir matsbr. (NOI) án kostn. við endurskipulagningu, m.kr.	5.984	5.869	5.693																																																																																																																																											
Raunbreyting NOI	-0,1%	-0,8%	-2,5%																																																																																																																																											
Hlutfall NOI af heildarleigutekjum (að viðbættum áætluðum óútleigðum tekjum)	67,3%	68,8%	69,0%																																																																																																																																											
Fjárfestingareignir bókfært verð, m.kr.	101.010	97.710	88.639																																																																																																																																											
Nettó vaxtaberandi skuldir samstæðu, m.kr.	54.698	72.031	72.638																																																																																																																																											
Eigið fé samstæðu, m.kr.	39.948	20.618	12.948																																																																																																																																											
Eiginfjárlutfall samstæðu	39,1%	20,4%	14,2%																																																																																																																																											
(Handbært fé frá rekstri + nettó gr. fjármagnskost.)/NOI án kostn.v.endurskipul.	104,0%	100,2%	98,7%																																																																																																																																											
B.8	Pro forma fjárhags-upplýsingar	Á ekki við.																																																																																																																																												
B.9	Afkomuspá eða -áætlun	Horfur eru á að rekstur félagsins verði með svipuðum hætti á árinu 2015 og verið hefur síðustu ár, nettó rekstrartekjur eru áætlaðar 8,8 milljarðar kr. á árinu, rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) 6,2 milljarðar kr. og nýtingarhlutfall 96,7%. Í áætluninni er ekki gert ráð fyrir einskiptiskostnaði vegna fyrirhugaðrar tóku hluta- og skuldabréfa til viðskipta hjá Nasdaq Iceland og áhrifum nýafstaðinna kaupa á Hótel Íslandi ehf. Áætlunin byggist á núverandi eigna- og leigusamningasafni félagsins, væntingum stjórnenda um útleigu á árinu og verðbólguþróun, álögðum fasteignagjöldum, viðhaldi og öðrum þekktum kostnaðarliðum. Gert er ráð fyrir um 3,5%																																																																																																																																												

		hækkun á leigutekjum og lítilsháttar hækkun á rekstrarkostnaði fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaði. Helstu áhrifaþættir á afkomu félagsins á árinu verða þróun ávöxtunarkröfu á atvinnuhúsnæðismarkaði, verðbólga og almenn efnahagsþróun. Áætlað er að verðbólga milli ára 2014 og 2015 verði um 1,5%. Stærstu breytingar í umhverfi félagsins frá fyrra ári snúa að fjármögnun en eftir endurfjármögnun og aukningu eigin fjár áttar félagið að greiddir vextir félagsins nemi um 2,2 milljörðum kr. samanborið við 5,3 milljarða kr. á árinu 2014. Félagið getur ekki haft áhrif á ytri þætti sem áhrif hafa á leigutekjur og rekstrargjöld þess, s.s. breytingar á greiðslugetu leigutaka, breytingar á fasteignaskatti og almennu verðlagi. Fjárhagsleg markmið og stefna varðandi ráðstöfun verðmæta til hluthafa miðar að 60-65% lánaþekju, vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,8 og fjármagnskostnaður sé að jafnaði í takt við fjármagnskostnað sambærilegra fyrirtækja. Stefnan er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð, allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa í formi arðgreiðslna eða kaupum á eigin bréfum að hluta. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, fyrirmælum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.
B.10	Fyrirvarar í endurskoðunar-skýrslum	Áritun ársreiknings 2014 var án fyrirvara. Áritanir ársreikninga 2012 og 2013 voru án fyrirvara en með ábendingu um að félagið uppfyllti ekki allar kvaðir í lánasamningum og að Seðlabanki Íslands hefði ákveðið að hefja rannsókn á hvort félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlendan lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágu bankans fyrir breytingunum.
B.11	Útskýring ef veltufé útgefanda nægir ekki til að uppfylla núverandi þarfir hans	Á ekki við.

C. Verðbréf

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og tekin til viðskipta í kauphöll	Lýsingin varðar almennt útboð á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og umsókn um töku allra útgefinna hluta í Reitum fasteignafélagi hf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209. Auðkenni hlutabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. er REITIR og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000020352.
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Hlutabréfin eru gefin út í íslenskum krónum.
C.3	Fjöldi útgefinna og greiddra hluta og nafnverð á hlut	Útgefið hlutafé Reita fasteignafélags hf. nemur 754.713.861 kr. og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir eru þegar greiddir. Útgefandi á enga eigin hluti. Ekki er fyrir hendi heimild til að kaupa eigin hluti umfram það sem leiðir af lögum. Lögum samkvæmt fylgir atkvæðisréttur ekki eigin hlutum.

C.4	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum</i>	Allir útgefnir hlutir í Reitum fasteignafélagi hf. tilheyra sama flokki og eru jafn réttháir. Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum, fá greiddan arð frá útgefanda, njóta forgangsréttar til að skrá sig fyrir nýjum hlutum í réttu hlutfalli við hlutafjäreign sína við hækkun hlutafjár útgefanda (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga þeir rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutafjäreign og réttarstöðu hlutafjár í kröfuröð samkvæmt samþykktum félagsins og lögum um gjaldþrotaskipti. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á hluthafafundi, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum útgefanda eða landslögum, og fellur tillaga á jöfnum atkvæðum. Má einungis breyta samþykktum á löglegum hluthafafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða og samþykki hluthafa sem ráð yfir a.m.k. 2/3 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum. Aðalfundur útgefanda skal haldinn fyrir lok maí ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar, að kröfu endurskoðanda útgefanda eða hluthafa sem ráð að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í útgefanda. Réttindi hluthafa eru háð gildandi löggjöf og samþykktum útgefandans á hverjum tíma sem settar eru til fyllingar ákvæðum hlutafélagalaga nr. 2/1995. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda og hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í útgefanda. Hluthafar eru ekki skyldir til að sæta innlaun hlutar síns, nema til komi heimild samkvæmt lögum.
C.5	<i>Hömlur á meðferð verðbréfanna</i>	Engar hömlur eru lagðar á viðskipti með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum (þ.m.t. lögum er varða sölu til erlendra aðila). Hluthafi getur ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutafjár nema nafn hans hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda, eða hann hafi fært sönnur á eign sína að hlutum. Allar tilkynningar sem beint er til hluthafa, sem og arðgreiðslur, skulu sendar eða inntar af hendi til þess sem er skráður hluthafi á hverjum tíma í kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf.
C.6	<i>Upplýsingar um hvort sótt hafi verið um eða sótt verði um að verðbréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og deili á öllum skipulegum mörkuðum þar sem viðskipti með verðbréfin fara fram eða munu fara fram</i>	Í kjölfar þess að lýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn útgefanda óska eftir því að öll útgefin hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og niðurstöður fyrirhugaðs almenns útboðs á hlutum í útgefanda þegar þær liggja fyrir og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hlutina á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Stjórn útgefandans telur að Reitir fasteignafélag hf. uppfylli öll skilyrði fyrir því að hlutabréfin fáiist tekin til viðskipta, utan þess skilyrðis er varðar hlutafjárdreifingu sem kveður á um nægjanlegan fjölda hluthafa. Undir eðlilegum kringumstæðum er félag talið uppfylla það ef í hluthafahópi þess eru ekki færri en 500 hluthafar sem hver og einn á hlutabréf að verðmæti um 100.000 krónur að lágmarki. Hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.
C.7	<i>Lýsing á arðgreiðslustefnu</i>	Stefnt er að því að allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Kaup á eigin bréfum skulu þó aldrei nema hærri hlutdeild en helmingi af ráðstöfun til hluthafa. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum skulu taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, fyrirmælum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.

D. Áhættuþættir

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.1	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann eða atvinnugrein hans	Áhættuþættir þeir sem Reitum er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda og dótturfélög þess og þá atvinnugrein sem það starfar innan og gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda: Áhætta tengd tekjumyndun: Ef breytingar verða á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við gerð leigusamninga og félagið getur ekki breytt leigusamningum til samræmis þá er hætta á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist. Félagið ber áhættu af því að leigutaki efni ekki skyldur samkvæmt leigusamningi. Jafnframt ef ekki tekst að leigja út fasteign skilar hún engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað sem leigutaki myndi annars bera. Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði sem og fjárhagslegar þrengingar hjá stórum leigutökum eða mörgum smærri á sama tíma geta skapað áhættu fyrir félagið.. Áhætta tengd eignasafni félagsins: Verðþróun á fasteignamarkaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat fjárfestingareigna félagsins. Slikt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins. Gæði fasteigna er grundvöllur fyrir útleigu og hefur bein áhrif á leiguverð. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt sem skyldi eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins, getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Við kaup á fasteignum og/eða öðrum fasteignafélögum er hætta á að upp komi atvik eða ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eignar sem eru ekki í samræmi við væntingar eða áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Við sölu á fasteignum er hætta á að mótaðili standi ekki við skuldbindingar sínar. Ekki er hægt að tryggja að ákvarðanir félagsins um kaup og sölu fasteigna verði farsælar. Margar af þeim fasteignum sem finna má í eignasafni Reita eru ekki auðseljanlegar, meðal annars vegna þess að atvinnuhúsnæðismarkaðurinn á Íslandi er að mati félagsins ekki nógu gagnsær og skilvirkur markaður. Áhætta félagsins tengd þróunarverkefnum er viðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingaréttum. Áhætta tengd rekstri fasteigna: Félagið stendur frammi fyrir áhættu af ýmsu tagi vegna umsýslu fasteigna, þar með talið vegna hugsanlegra veikleika eða skorts á ferlum og kerfum eða hlítingu við innri og ytri reglur. Misbrestur á framangreindu gæti falið í sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið, aðgerðir af hálfu opinberra aðila gagnvart félaginu, neikvæð viðbrögð viðskiptavina og/eða erfiðari samkeppnisstöðu. Hækki fasteignagjöld, vegna herra fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, þá hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir að öðru jöfnu til lægra mats á fjárfestingareignum félagsins. Hækkun leiguverðs á markaði getur til að mynda haft í för með sér herra markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til herra fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri starfsmenn hættu störfum hjá því, en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu á

	stuttum tíma án þess að félagið stýrði þar för. Starfsemi félagsins er umfangsmikil sem leiðir til þess að til staðar er sú hættu á öllum stigum rekstrarins að sviksamleg háttsemi geti átt sér stað. Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi getur haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Hætta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annað hvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti vegna þess að reksturinn er næmur fyrir sveiflum í efnahagslífinu sem hafa áhrif á eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, birgjum, lánardrottnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu skaða. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum þessara aðila eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Ekki er hægt að útiloka að bilanir í kerfum félagsins eða þjónustuaðila þess hafi neikvæð áhrif á reksturinn. Áhætta tengd fjármögnun félagsins: Starfsemi félagsins er háð því að félagið geti fjármagnað rekstur þess og eignir. Félagið er háð leigutekjum til að standa undir rekstrarkostnaði, vöxtum og afborgunum af fjármögnun. Aukin skuldsetning hefur bein áhrif á getu til arðgreiðslna, kaupa á eigin bréfum og fjárfestinga. Jafnframt er hættu á að of mikil skuldsetning fækki möguleikum til endurfjármögnunar, hafi neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör, hamli fjárfestingum og auki næmi ytra umhverfis. Hætta er á að vaxtakjör hækki vegna breytilegra vaxta og heimildar lánardrottins til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin víska er fyrir því að framtíðarfjármögnun verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr við í dag. Hætta er á því á hverjum tíma að félagið hafi ekki aðgang að lánsfjármögnun til þess að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Stærð efnahags Reita getur einnig aukið þessa áhættu þar sem hún getur valdið því að viðskipti félagsins fari yfir mörk stórra áhættuskuldbindinga hjá lánastofnunum og þar með takmarkað fjármögnunarmöguleika félagsins. Félagið hefur veitt lánardrottnum sínum veð í nær öllum fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Undir ákvæðum samninga þar að lútandi hafa lánardrottnar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála fjármögnunarinnar. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins og framtíðarhorfur. Félagið gæti hugsanlega staðið frammi fyrir þeirri áhættu að eiga ekki nægt laust fé eða aðgang að fjármögnun til að mæta skuldbindingum sínum. Helsta lausafjárahætta félagsins er endurfjármögnunaráhætta. Markaðsáhætta: Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum, vagnahækkun breytilegra vaxta, hækkun fastra vaxta og verðbólguáhættu. Þróun á vaxtamörkuðum hefur einnig stór áhrif á virði fasteigna félagsins þar sem þróun ávöxtunarkröfu til slíkra eigna er nátengd þróun vaxta. Verðtrygging leigutekna og skulda er almenn hjá félaginu og getur misræmi þar á haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins. Mikil og viðvarandi verðbólga gæti orðið til þess að leigutakar standi ekki undir samningsbundnum leiguverðum. Slíkt myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins ellegar og/eða að félagið kann að endursenja við leigutaka, með þeim afleiðingum að áætlaðar framtíðartekjur og þar með virðismat fjárfestingareigna félagsins hækka ekki til samræmis við hækkun verðtryggðra skulda félagsins með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag félagsins. Gjaldeyrissáhættu félagsins má aðallega rekja til þess ósamræmis sem er á skuldum og eignum í evrum auk ósamræmis á inn- og útfjárflæði gjaldeyris. Ytri áhættuþættir: Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta leitt til minni eftirspurnar hjá fólki og fyrirtækjum en slíkar aðstæður eru
--	---

		líklegar til að hafa áhrif á fjárhag leigutaka félagsins og þar með getu þeirra til að sækja í nýtt húsnæði sem og að standa við leigusamninga sína við félagið. Umsvif og ástand efnahagslífsins hefur þar með áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins. Ákvarðanir stjórnvalda sem og laga- og/eða reglugerðarbreytingar geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Reita. Þar bera hæst ákvarðanir varðandi skatta, fasteignamarkaðinn svo sem fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanám, svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. Breytingar á þeim lögum sem gilda um félagið, eða ný lög sem sett eru um starfsemi þess, kunna að setja félaginu skorður, hafa áhrif á hvernig það hagar starfsemi sinni og haft bein áhrif á afkomu félagsins. Ef félagið gerist brotlegt við þau lög, reglugerðir og reglur, eða ef tilskilin leyfi eru ekki endurnýjuð með tilskildum hætti, eru afturkölluð eða þeim breytt á einhvern hátt, þá kann það að hafa bein áhrif á afkomu félagsins. Reitir búa við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum, og gæti hún leitt til lækkunar á leiguverðum, aukins kostnaðar og meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar, sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins. Keppinautar eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og Reitir og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota. Nýir keppinautar hafa komið inn á markaðinn og náð fótfestu og því er ljóst að möguleiki á nýrri og/eða aukinni samkeppni er fyrir hendi. Ef verðbréf útgefin af félaginu eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland ber félaginu að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma, Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið. Fjármagnshöft, sem innleidd voru haustið 2008 hafa nokkur áhrif á rekstur félagsins og takmarka t.a.m. möguleika félagsins til fjármögnunar. Reitir standa frammi fyrir þeirri áhættu að efnahagslegar aðstæður og stjórn málaumhverfi verði þess eðlis að fjármagnshöftin verði við lýði til lengri tíma. Breytingar á fjármagnshöftunum geta haft áhrif á framboð og eftirspurn eftir íslenskri krónu og þar með á gengi hennar, verðbólgu og eignaverð. Engin málaferli sem hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á félagið eru yfirstandandi. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri fasteignafélaga. Reitir geta þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi. Að eftirfarandi undanskildu eru hvorki í gangi né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði einstök stjórnsýslu-, dóms-, eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins. Rannsókn Seðlabankans á meintum brotum félagsins og dótturfélaganna Reitum III ehf. og Reitum VII ehf., gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál var lokið með sátt við Seðlabankann í júní 2013. Breytingasamningar við Hypothekenbank Frankfurt AG innihéldu skilyrði fyrir gildistöku þeirra. Eitt þeirra hefur ekki fengist uppfyllt, en það lýtur að staðfestingu frá Seðlabankanum um undanþágu fyrir Hypothekenbank Frankfurt AG, sem bankinn krafðist, en Seðlabankinn féllst ekki á að veita. Í október 2014 féll Hypothekenbank Frankfurt AG frá þessu skilyrði hvað tvo af þremur þessara lánasamninga varðaði. Voru þeir lánasamningar uppgreiddir í kjölfarið á lokagjaldþaga þeirra. Samskonar staðfesting varðandi þriðja lánasamninginn hefur ekki borist félaginu frá Hypothekenbank Frankfurt AG, en sá samningur ætti eftir breytingu hans ekki að vera á lokagjaldþaga fyrr en í desember 2022. Félagið hefur ekki greitt þær afborganir eða vexti af láninu sem greiða ætti ef umrædd staðfesting væri komin frá Hypothekenbank Frankfurt AG enda telur félagið að það myndi ekki samræmast sáttinni sem gerð var við Seðlabankann. Hypothekenbank Frankfurt AG hefur áskilið sér rétt til að koma fram með skaðabótakröfu gagnvart félaginu vegna meints aukins kostnaðar bankans í tengslum við tafir á
--	--	---

		greiðslu afborgana af öllum þremur lánunum vegna rannsóknar Seðlabankans, sem fallið gætu undir ákvæði þessara lánasamninga um aukinn kostnað og skaðleysi. Slik krafa hefur ekki verið sett fram gagnvart félaginu og alls óvist hvort verði og þá að hvaða umfangi. Ljóst er að Reitir munu hafna slíkri kröfu ef fram kemur og munu láta dómstóla skera úr um réttmæti hennar komi til þess enda telur félagið sig hafa góðar málsástæður í málinu ef á reynir. Félagið hefur orðið fyrir áhrifum af breytingum á íslenskri skattalöggjöf og líklegt er að frekari breytingar í framtíðinni muni hafa áhrif á rekstur þess. Breytingar á reikningsskilastöðlum gætu haft áhrif á hagnað félagsins og óbein áhrif á félagið í gegnum leigutaka þess. Gerð ársreiknings krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði, byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Uppbygging á eignarhaldi útgefanda: Stærstu hluthafar gætu tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafa, komið í veg fyrir breytingu á yfirláðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa félagsins. Eignarhald í útgefanda getur verið takmarkað af lögum og reglum. Í þessu samhengi má nefna samkeppnislög nr. 44/2005, lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna og lög nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri.
D.3	<i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega</i>	Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu. Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa eru markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjóðarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í að við kaup eða sölu verðbréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar. Verðmæti hlutabréfa getur því þurrkast út. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum. Seljanleikaáhætta felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Mælikvarði á áhættu af þessu tagi er bilið á milli kaup- og sölutilboða á markaði. Áhættan er bæði fólgin í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna. Markaðsverð hluta getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Endanleg verð (útboðsgengi) sem fást í fyrirhuguðu almennu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta geta verið hærri eða lægri en verð sem myndast á skipulegum verðbréfamarkaði. Hætta getur orðið á því að fjárfestar sem kaupa hluti í almenna útboðinu geti ekki selt hlutina á eða yfir því verði

		sem þeir greiða fyrir hlutina í almenna útboðinu eða jafnvel ekki selt hlutina þó þeir verði reiðubúnir að selja þá undir kaupverði. Skipan eignarhalds getur falið í sér seljanleikaáættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefenda getur breyst hratt og án fyrirvara. Ef verðbréf útgefin af félaginu eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland þarf félagið að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, reglum FME nr. 1050/2012 um meðferð innherja-upplýsinga og víðskipti innherja og <i>Reglum fyrir útgefendur fjármála-gerninga</i> sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og þar með leitt til verðlækkunar á hlutabréfum þess. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland tæki hlutabréf félagsins úr víðskiptum. Fjárfesting í verðbréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti verðbréfa getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í verðbréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Reitir fasteignafélag hf. gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf. Áður en fjárfestar taka ákvörðun um þátttöku í almennu útboði á hlutum í Reitum fasteignafélagi sem lýsing þessi varðar eru þeir hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingunni og sérstaklega um áhættu- og óvissuþætti.
--	--	---

E. Tilboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.1	Heildarfjárhæð nettó-söluandvirðis og mat á heildarkostnaði við útgáfuna/útboðið, þ.m.t. áætlaður kostnaður sem útgefandi eða tilboðsgjafi krefur fjárfestinn um	Með útboðinu hyggst Arion banki hf. selja samtals 100.000.000 af áður útgefnum hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. eða sem samsvarar um 13,25% af útgafnu hlutafé í útgefanda. Heildarsöluandvirði þeirra 13,25% hluta sem mynda stærð útboðsins, myndi að lágmarki nema 5.550 m.kr. miðað við lágmarksverð í útboðinu. Seljandi ber kostnað af markaðssetningu og sölu hlutabréfa í útgefanda sem fyrirhuguð er í almennu útboði í aðdraganda víðskipta með hluti útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er útlagður kostnaður hans þar að lútandi hverfandi þar sem stærsti kostnaðurliðurinn sem er umsjón með undirbúningi og framkvæmd útboðsins, er unnin af aðila innan samstæðu seljanda. Utgefandi ber kostnað sem hlýst af því að fá hlutabréf útgefanda tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður útgefanda áætlaður um 90 m.kr.

E.2a	<i>Ástæður fyrir útboðinu, notkun ágóðans, áætlað nettósöluandvirði</i>	Markmið seljanda með útboðinu er annars vegar að það geri útgefanda kleift að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um dreifingu hlutabréfa sem tekin eru til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og stuðla þannig að auknum seljanleika hlutabréfanna og dreifðara eignarhaldi og hins vegar horfir seljandi til þess að selja eign sína á sem hagstæðustu verði. Heildarsöluandvirði þeirra 100.000.000 hluta, sem boðnir eru til sölu í útboðinu, myndi að lágmarki nema 5.550 m.kr. miðað við lágmarksverð í útboðinu. Útlagður kostnaður seljanda af útboðinu er hverfandi. Ekkert fjárstreymi verður til samstæðu útgefanda í tengslum við útboðið þar sem um er að ræða útboð á þegar útgefnum hlutum í eigu Arion banka hf.
E.3	<i>Skilmálar og skilyrði útboðsins</i>	Útboðið sem lýsingin tekur til er almennt útboð til íslenskra fjárfesta í samræmi við 1. tölulið 43. greinar laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti. Seljandi mun falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift fyrir öllum boðnum hlutum. Seljandi mun falla frá útboðinu ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi 30. apríl 2015. Seljandi áskilur sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland um að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem seljandi telur gefa tilefni til þess að ætla að markmið seljanda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft, útgefandann eða seljanda, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi. Ef seljandi tekur ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutanir á grundvelli þeirra dæmast ógildar. Áskriftartímabil útboðsins mun standa frá kl. 16.00 þann 25. mars 2015 til kl. 16.00 þann 27. mars 2015. Gert er ráð fyrir að niðurstöður útboðsins verði birtar 30. mars 2015 og Nasdaq Iceland mun í kjölfarið tilkynna hvort og þá hvenær hlutabréfin verði tekin til viðskipta. Gert er ráð fyrir að tilkynning um úthlutun til fjárfesta í útboðinu (þ.e. staðfesting eða skerðing á áskriftum) geti átt sér stað 31. mars 2015 og er eindagi viðskiptanna þá ákvarðaður 7. apríl 2015. Hlutir verða afhentir kaupanda í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur með hlutabréf Reita fasteignafélags hf. á Aðalmarkaði gæti miðað við framansagt orðið 9. apríl 2015. Framangreindar dagsetningar miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gerir ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem seljandi gerir ráð fyrir. Útboðið er markaðssett á Íslandi. Þátttaka í útboðinu er heimil öllum aðilum sem hafa íslenska kennitölu, að því gefnu að viðkomandi aðili sé fjárráða og hafi forræði bús síns og með þeim takmörkunum sem kunna að leiða af lögum. Erlendir aðilar, samkvæmt skilgreiningu 1. gr. laga um gjaldeyris-mál nr. 87/1992 og/eða 2. gr. laga nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri, skulu að fyrri bragði sýna umsjónaraðila fram á með öyggjandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu. Erlendir aðilar, aðrir en EES borgarar, og íslensk félög með erlent eignarhald að hluta eða öllu leyti skulu jafnframt að fyrri bragði sýna umsjónaraðila fram á með öyggjandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu, samanber 1. gr. laga um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966. Fjárfestum eru boðnar tvær áskriftarleiðir, tilboðsbók A og tilboðsbók B. A. Samtals 25.000.000 hlutir, eða um 3,31% hluta í útgefanda, eru boðnir í tilboðsbók A. Þar er tekið við áskriftum að andvirði frá 100.000 kr. til 10.000.000 kr. og á verðbilinu 55,5-63,5 kr./hlut, en öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók A verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi

		A) sem verður á framangreindu verðbili. B. Samtals 75.000.000 hlutir, eða um 9,94% hluta í útgefanda, eru boðnir í tilboðsbók B. Þar er tekið við áskriftum að andvirði yfir 10.000.000 kr. og er stærð hverrar áskriftar einungis takmörkuð af framangreindu framboði í þessari tilboðsbók. Þar er tekið við áskriftum sem eru að lágmarki á verðinu 55,5 kr./hlut. Öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók B verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi B) sem verður hærra eða jafnt framangreindu lágmarksverði. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður því hafnað. Seljandi áskilur sér rétt til að gera breytingar á framangreindri skiptingu milli tilboðsbóka A og B, hvað varðar heildarstærð hvorrar tilboðsbókar. Áskriftir skal skrá rafrænt á sérstöku áskriftarformi (áskriftarvef) sem nálgast má í gegnum vef umsýjónaraðila útboðsins, www.arionbanki.is. Til að skila áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef, með rafrænum skilríkjum á farsíma, með aðgangsauðkennum sínum að netbanka Arion banka hf., með lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans eða með lykilorði sem nálgast má hjá söluaðila gegn staðfestingu. Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildirar sönnunar á áskrift. Allar áskriftir eru bindandi fyrir viðkomandi fjárfesta. Seljandi og umsýjónaraðili útboðs áskilja sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu og/eða tryggingar fyrir greiðslu frá fjárfestum með áskrift að kaupverði 10 milljónir kr. eða hærra. Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu, skv. c. lið 6. tl. 3.gr. í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 er heimiluð ákveðin undantekning hvað varðar áskriftir og áskriftarform í tilboðsbók A. Þeim er gefinn kostur á að skila áskrift fyrir hönd fjárfestis á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá umsýjónaraðila. Forsenda fyrir slíkri áskrift er að umsýjónaraðila hafi borist fullnægjandi yfirlýsing frá fjármálastofnun, á formi sem nálgast má hjá umsýjónaraðila, þess efnis að hún hafi fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti í samræmi við heimild í gildum samningi við viðkomandi fjárfesti um eignastýringu og yfirlýsing þess efnis að fjármálastofnunin ábyrgist greiðslu kaupverðs. Eftir lok áskriftartímabils mun seljandi einhliða ákvarða verð sem hlutir verða seldir á í útboðinu, annars vegar útboðsgengi A og hins vegar útboðsgengi B. Komi til þess að samanlagðar gildar áskriftir nemi fleiri hlutum en seljandi ákveður að bjóða til sölu í útboðinu, þá mun seljandi úthluta hlutum til einstakra áskrifenda eftir skerðingu áskrifta sem mun eiga sér stað með eftirfarandi hætti: Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók A verður að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskriftir í tilboðsbók A verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samanlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi A) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A. Ef slík skerðing dugar ekki til þá verða þær áskriftir í tilboðsbók A sem eftir standa skertar um allt að 75% af upphaflegri áskrift, með þeirri undantekningu að hlutfallslegum niðurskurði verður ekki beitt á áskriftir að fjárhæð 500.000 kr. eða lægri og hlutfallslegur niðurskurður hærri áskrifta leiðir ekki til meiri skerðingar en niður í 500.000 kr. Þurfi að koma til frekari niðurskurðar verður hámark áskrifta í tilboðsbók A fært enn neðar (með flötum niðurskurði) uns samanlagður fjöldi hluta í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem
--	--	---

		seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A, þannig að með flötum niðurskurði getur hámarksúthlutun í tilboðsbók A farið undir 500.000 kr. að kaupverði. Útboðsgengi A mun ekki verða ákvarðað hærra en útboðsgengi B. • Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók B verður að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskriftir í tilboðsbók B verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samanlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi B) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók B. • Seljandi áskilur sér rétt til að hafna einstökum áskriftum í tilboðsbók A og/eða tilboðsbók B að hluta eða heild af öðrum ástæðum en tilgreindar eru í framangreindum skerðingarreglum. • Komi til þess að áskriftir verði skertar að hluta eða þeim hafnað verður hver og ein skerðing eða höfnun gerð skv. einhliða ákvörðun seljanda. Gert er ráð fyrir að skilgreindur viðskiptadagur vegna úthlutaðra hluta verði 31. mars 2015, en tímasetningin ræðst af því hvenær upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir og gæti því orðið síðar eða fyrr. Gjaldalagi og eindagi kaupverðs verður tveimur viðskiptadögum eftir skilgreindan viðskiptadag útboðsins og því er gert ráð fyrir að eindagi verði 7. apríl 2015. Greiðsla í samræmi við greiðslufyrirmæli skal eiga sér stað í síðasta lagi fyrir lokun banka á eindaga. Starfsmönnum Arion banka hf. og aðilum fjárhagslega tengdum þeim er heimil þátttaka í útboðinu að teknu tilliti til reglna Arion banka hf. um verðbréfavíðskipti starfsmanna, enda hefur regluvarsla bankans veitt til þess sérstaka heimild. Aðilum sem framangreindar reglur Arion banka hf. eiga við um er eingöngu heimilt að taka þátt í tilboðsbók A, hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni (og skoðast áskriftir þá gerðar á endanlegu útboðsgengi A) og skulu skila áskriftum sínum fyrir klukkan 22:00 á fyrsta degi áskriftartímabils útboðsins.
E.4	Mögulegir hagsmunarárekstrar	Athygli er beint að hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð og fyrirhugaða umsókn um að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland: Arion banki hf. á um 22% hluta í útgefanda, er seljandi í útboðinu og býður þar um 13,25% til sölu. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréf og skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði og ber seljandi kostnað af þeirri þjónustu. Markaðsviðskipti fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. eru annar söluaðili tilboðsbókar B við fyrirhugaða sölu hlutafjár. Fjárfestingarbankasvið hefur haft og mun hafa milligöngu um önnur viðskipti Arion banka hf. og/eða annarra aðila með fjármálagerninga tengda hlutabréfum og skuldabréfum útgefnunum af Reitum fasteignafélagi hf. Fyrirtækjaráðgjöf hafði umsjón með endurfjármögnun á samstæðu útgefanda sem lauk í desember 2014 og fól í sér útgáfu skuldabréfa, útgáfu nýs hlutafjár og nýja lánsfjármögnun. Við endurfjármögnunina voru öll lán frá Arion banka hf. til samstæðu útgefanda greidd upp. Eignastýring fagfjárfesta hjá Arion banka hf. hafði milligöngu um kaup á hluta þess hlutafjár sem selt var fagfjárfestum við endurfjármögnunina, á grundvelli heimildar hluthafafundar útgefanda 21. nóvember 2014. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. er meðal viðtakenda á áreiðanleikakönnunum sem unnar voru á útgefanda í aðdraganda endurfjármögnunarinnar og í aðdraganda birtingar hans á lýsingum dagsettu 17. mars 2015. Eigin viðskipti Arion banka hf. hafa gert samning við útgefanda um viðskiptavakt á hlutum útgefanda og er hún

		framkvæmd fyrir reikning bankans gegn þóknun frá útgefanda. Samstæða Reita fasteignafélags hf. á almenn bankaviðskipti við Arion banka hf. Arion banki hf. ábyrgist ákveðna leigusamninga Rekstrarfélags 10-11. Dótturfélag Arion banka hf., Valitor hf., er leigutaki hjá Reitum og námu leigutekjur frá Valitor hf. milli 1 og 2% af heildarleigutekjum Reita á árinu 2014. Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16 gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfa- viðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfa- viðskipti, og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingunni.
E.5	<i>Aðili sem býður verðbréfið til sölu</i> <i>Sölutakmarkanir</i>	Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með útboðinu, þ.m.t. markaðssetningu og sölu tilboðsbóka A og B. Annar söluaðili tilboðsbókar B eru markaðs- viðskipti fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf.
E.6	<i>Fjárhæð og hlutfall tafarlausrar þýnningar vegna útboðsins</i>	Á ekki við.
E.7	<i>Kostnaður fjárfesta</i>	Af hálfu seljanda, umsjónaraðila eða útgefanda verður enginn kostnaður lagður sérstaklega á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við viðskiptin. Þó er bent á að eigi fjárfestir ekki vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem hann tilgreinir í áskrift mun Arion banki hf. stofna vörslureikning í nafni fjárfestis hjá Arion banka hf. (og hjá Verðbréfa- skráningu Íslands hf.), svo hægt sé að móttaka hluti fjárfestis í samræmi við framangreint og áskilur bankinn sér rétt til að innheimta gjald af fjárfesti fyrir vörslu hlutanna.



Verðbréfalýsing hlutabréfa

17. mars 2015

Verðbréfalýsing þessi er gefin út af Reitum fasteignafélagi hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík (einnig nefnt „útgefandi“ í verðbréfalýsingu þessari). Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 17. mars 2015 sem gefin er út undir heitinu Lýsing hlutabréfa og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari dagsettri 17. mars 2015, útgefandalýsingu dagsettri 17. mars 2015 og samantekt dagsettri 17. mars 2015.

Lýsingin er gefin út vegna almenns útboðs Arion banka hf. á hlutabréfum sem bankinn á í Reitum fasteignafélagi hf. og fyrirhugað er 25.–27. mars 2015 (nefnt „útboðið“ í verðbréfalýsingu þessari) og vegna fyrirhugaðrar umsóknar útgefanda um að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland (með „Nasdaq Iceland“ er í verðbréfalýsingu þessari átt við Kauphöll Íslands hf., skráð hjáheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík) sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Lýsingin tekur því annars vegar til þeirra hluta í útgefanda sem boðnir verða til sölu í framangreindu útboði og hins vegar til allra hlutabréfa í útgefanda sem óskað verður eftir að verði tekin til viðskipta.

Lýsingin er birt á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar, og má nálgast hana þar rafrænt. Auk þess má nálgast lýsinguna á prentuðu formi hjá útgefanda á skrifstofu hans í Kringlunni 4-12 í Reykjavík og hjá Arion banka hf. í Borgartúni 19 í Reykjavík.

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir	3
1.1	Almenn áhætta hlutabréfa	3
1.2	Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta	4
1.3	Þynning hlutafjáreignar	4
1.4	Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast	4
1.5	Uppbygging á eignarhaldi	5
2.	Veltufé, fjármögnun og skuldastaða	6
3.	Almennt útboð	8
3.1	Stærð útboðs, verðlagning og áskriftarleiðir	8
3.2	Útgefandi	9
3.3	Seljandi	9
3.4	Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili	9
3.5	Annar söluaðili tilboðsbókar B	10
3.6	Aðstoð vegna tilboðsbókar A	10
3.7	Fjárfestar	10
3.8	Áskriftartímabil, skráning áskrifta og stærðarviðmið	11
3.9	Staðfesting á greiðslugetu og/eða trygging fyrir greiðslu	12
3.10	Úthlutun og skerðing áskrifta við umframeftirspurn	12
3.11	Tilkynning um niðurstöður útboðs	13
3.12	Tilkynning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og uppgjör viðskipta	13
4.	Upplýsingar um hlutabréfin og töku til viðskipta	15
4.1	Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	15
4.2	Viðskiptavakt	15
4.3	Hlutabréfaflokkurinn	16
5.	Tilkynning til fjárfesta	22
5.1	Skilgreiningar og tilvísanir	23
5.2	Ráðgjafar	24
5.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	24
5.4	Yfirlýsing endurskoðanda	26
5.5	Yfirlýsing seljanda	26
5.6	Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda	26

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti hlutabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í hlutabréfum sem Reitir fasteignafélag hf. gefur út er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í hlutabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfunum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem verðbréfalýsing þessi er hluti af. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefandans og samstæðu hans, sem lýst er í köflum um áhættuþætti í lýsingu útgefanda dagsettri 17. mars 2015 sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, og gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í hlutabréfum útgefanda. Þessi kaflar, *1. Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur skv. bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefin af honum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kaflinn *1. Áhættuþættir* í útgefandalýsingu dagsettri 17. mars 2015 sem er hluti af framangreindri lýsingu, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandinn telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein hans. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði hlutabréfanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Almenn áhætta hlutabréfa

Nauðsynlegt er að hafa í huga að fjárfestingar í hlutabréfum fela að öllu jöfnu í sér meiri áhættu en fjárfestingar í skuldabréfum, þar sem eigendur skuldabréfa eru frammar í röð kröfuhafa en eigendur hlutabréfa. Ávöxtun af hlutabréfum ræðst annars vegar af arðgreiðslum og hins vegar af breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu. Sveiflur í gengi hlutabréfa eru almennt meiri en sveiflur í gengi skuldabréfa og verðmæti þeirra getur jafnvel þurrkast út. Hægt er að dreifa áhættunni sem felst í að fjárfesta í hlutabréfum í einstökum fyrirtækjum með því að fjárfesta í safni hlutabréfa ólíkra fyrirtækja og/eða ólíkra tegunda fjármálagerna. Einnig má ætla að það auki skilning á áhættu við hlutabréfakaup ef fjárfestir einskorðar slík kaup við félög í rekstri sem hann annaðhvort þekkir vel eða getur sett sig inn í með góðu móti. Jafnframt má draga verulega úr fjárhagslegri áhættu samfara hlutabréfakaupum með því að forðast eða lágmarka lántökur vegna þeirra. Engu að síður er ekki með öllu hægt að komast hjá áhættuþáttum sem fylgja hlutabréfamarkaðinum.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð hlutabréfa er markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjórðarbúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir hlutabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu hlutabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerna er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur. Enn fremur þarf að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldþrot útgefanda fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutafjáreign sína, kveði samþykktir ekki á um aðra skipan, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í hlutum útgefanda þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hættu ávallt fyrir hendi að hlutabréf í einstökum félögum lækki í verði. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

Í kjölfar fjármálakreppunnar 2008 fækkaði verulega hlutabréfaflokkum í viðskiptum á mörkuðum Nasdaq Iceland, heildarmarkaðsvirði hlutabréfaflokka í viðskiptum dróst saman og velta á mörkuðunum minnkaði frá því sem var, hvort heldur horft er til heildarveltu eða veltu með einstaka flokka. Undanfarin ár, frá og með 2009, hafa hlutabréf níu félaga verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og má greina aukin viðskipti á

hlutabréfamarkaðinum undanfarin misseri en að sjálfsögðu eru þau misjöfn milli missera, mánaða, vikna og daga þar sem margir þættir markaðsaðstæðna og annarra ytri aðstæðna fyrirtækja ráða framboð og eftirspurn. Seljanleikaáætla er skilgreind sem sú áhætta er felst í því hversu auðvelt eða erfitt er að selja eign á verði sem næst raunvirði. Mælikvarði á áhættu af þessu tagi er bilið á milli kaup- og sölutilboða á markaði. Áhættan er bæði fölginn í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

1.2 Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta

Frá því að útgefandi óskar eftir því við Nasdaq Iceland að hlutabréfaflokkurinn verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði gilda um hann og hlutabréfin sem hann gefur út reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“), kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfið viðskipti, en slík umsókn telst virk að því gefnu að birt hafi verið staðfest lýsing sem tekur til hlutabréfaflokksins og töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Útgefandi mun einnig óska eftir því að skuldabréf útgefin af honum í floknum REITIR151244 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og birtir lýsingu á vefsíðu útgefanda vegna fyrirhugaðar töku skuldabréfaflokksins til viðskipta.

Ef Nasdaq Iceland samþykkir að taka hlutabréfa- eða skuldabréfaflokkinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi og hlutabréfin sem hann gefur út lúta *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 17. desember 2013 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Skuldabréf í flokkinum LAFL 03 1 sem er útgefinn af Reitum II ehf., kt. 670492-2069, dótturfélagi Reita fasteignafélags hf., voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í desember 2003 og hafa framangreind lög og reglur því átt við um Reiti II ehf. frá þeim tíma, að því marki sem gildir um útgefendur skuldabréfa.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum, sem meðal annars fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr viðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjótí útgefandi framangreindar reglur kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að hlutabréf útgefanda falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum í útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfið viðskipti, svo sem reglur um yfirtökutilboð, viðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfið viðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, geta varðað sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

1.3 Þynning hlutafjäreignar

Hlutafjárukning getur þynnt hlutafjäreign hluthafa. Ef útgefandi hækkar virkt hlutafé sitt með öðrum hætti en útgáfu jöfnunarhlutabréfa mun hlutfallsleg hlutafjäreign þeirra sem eiga hlutabréf í útgefanda fyrir minnka í samræmi við aukninguna nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í útgefanda í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Tilgangur hlutafjárukningar er að jafnaði fjármögnun sem ætlað er að auka verðmæti félagsins. Fjárfestar skulu hafa í huga að sá möguleiki er ávallt fyrir hendi að útgefandi auki hlutafé sitt í framtíðinni.

Samþykki hluthafafundar þarf til að breyta hlutafé, hvort sem er til hækkunar eða lækkunar. Í núgildandi samþykktum útgefanda, dagsettum 3. mars 2015, er ekki til staðar heimild frá hluthafafundi til stjórnar um hækkun eða lækkun hlutafjár útgefanda.

Útgefandi á enga eigin hluti. Ákvæði 55. og 56. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995, heimila að hlutafélag eignist allt að 10% af heildarhlutafé þess á hverjum tíma, en til þess þarf heimild hluthafafundar nema slíkt reynist nauðsynlegt til að afstýra verulegu og yfirvofandi tjóni hjá félaginu. Ekki er fyrir hendi heimild til stjórnar útgefanda til að kaupa eigin hluti í félaginu.

1.4 Markaðsverð hluta útgefanda getur sveiflast

Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaferðs. Markaðsverð hlutabréfa getur sveiflast eftir að viðkomandi hlutabréfaflokkur hefur verið tekinn til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, þar með töldum Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Endanleg verð (útboðsgengi) sem fást í fyrirhuguðu almennu útboði í aðdraganda þess að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta geta verið hærri eða lægri en verð sem myndast á skipulegum verðbréfamarkaði. Hætta getur verið á að fjárfestar sem kaupa hluti í almenna útboðinu geti ekki selt hlutina á eða yfir því verði sem þeir greiða fyrir hlutina í almenna útboðinu eða geti jafnvel ekki selt hlutina þó að þeir verði reiðubúnir að selja þá undir kaupverði.

1.5 Uppbygging á eignarhaldi

Skipan eignarhalds á hverjum tíma getur falið í sér seljanleikaáættu fyrir fjárfesta.

Stærstu hluthafar útgefanda gætu, miðað við eignarhald sitt, tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafafundar. Þeir hafa einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yfirláðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa í útgefanda. Þetta á bæði við um eignarhald útgefanda samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir breytingar sem eru fyrirhugaðar vegna útboðsins.

Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara.

Núverandi og verðandi hluthafar þurfa að huga að því að eignarhald þeirra í útgefanda getur verið takmarkað af gildandi lögum og reglum. Í þessu samhengi má nefna samkeppnislög nr. 44/2005 og lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna.

Í sátt sem Arion banki hf., Landsbankinn hf., Íslandsbanki hf., Glitnir banki hf. og Haf Funding 2008-1 ltd. gerðu við Samkeppniseftirlitið þann 30. apríl 2010 var þeim veitt undanþága varðandi eignarhald á útgefanda sem Samkeppniseftirlitið ákvarðaði sameiginlegt og veitti Samkeppniseftirlitið þeim tímafrest til að minnka eignarhald sitt í útgefanda, sem að stórum hluta hefur gengið eftir með þynningu við endurfjármögnun útgefanda í árslok 2014 og með sölu þeirra á hlutabréfum í kjölfar endurfjármögnunar. Því til viðbótar minnkar eignarhaldið í fyrirhuguðu útboði sem verðbréfalýsing þessi tekur til. Ekki liggja fyrir upplýsingar um frekari söluskýldu á hlutum í útgefanda. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort og þá hvenær eða með hvaða hætti seljandi í útboðinu eða aðrir í hópi stærstu hluthafa hans áformi að selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir að útboðinu lýkur. Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur á hlutum í útgefanda.

Takmarkanir eru í íslenskri löggjöf á eignarhaldi erlendra aðila á íslenskum fasteignum og fasteignafélögum, samanber lög nr. 19/1996 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, sem geta mögulega minnkað seljanleika hlutabréfa í útgefanda ef mögulegur kaupendahópur er þar með takmarkaðri en raunveruleg eftirspurn fjárfesta segir til um.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér upplýsingar um stærstu hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar, sem koma fram í kafla 4.3.7 *Lögbundin yfirtökuútilboð og tilboðsskylda* í verðbréfalýsingu þessari, svo og upplýsingar í útgefandalýsingu, dagsettri 17. mars 2015, undir köflunum 1.7 *Uppbygging á eignarhaldi útgefanda* og 4.1 *Hluthafar*.

2. VELTUFÉ, FJÁRMÖGNUN OG SKULDASTAÐA

Stjórnarformaður Reita fasteignafélags hf. og forstjóri lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að þeir telji veltufé samstæðu Reita fasteignafélags hf. vera fullnægjandi til að uppfylla núverandi þarfir hennar, að fjármögnun og skuldastaða samstæðunnar þann 31. desember 2014 hafi verið eins og sýnt er í eftirfarandi töflu, svo og að fjármögnun og skuldastaða hafi ekki tekið verulegum breytingum frá 31. desember 2014.

Eftirfarandi fjárhagsupplýsingar eru í samræmi við efnahagsreikning samstæðu Reita fasteignafélags hf. 31. desember 2014, sem er hluti af endurskoðuðum ársreikningi samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar – 31. desember 2014. Bent er á þá ársreikninga sem birtir eru í heild sinni með skýringum í útgefandalýsingu, dagsettri 17. mars 2015, í kafla 9. *Arsreikningar samstæðunnar 2012 – 2014*, svo og á umfjöllun um fjárhagsupplýsingar í útgefandalýsingu, í kafla 5. *Samandregnar fjárhagsupplýsingar* og kafla 6. *Fjárhagsyfirlit 1.1.2012 – 31.12.2014*, sem varða eignir og skuldir, fjárhagsstöðu og afkomu.

Ekkert fjárstreymi verður til samstæðu útgefanda í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutum í félaginu sem fyrirhugað er 25.-27 mars 2015, þar sem um er að ræða útboð á þegar útgefnum hlutum í eigu Arion banka hf. Bent er á upplýsingar í kafla 4.1 *Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði* í verðbréfalýsingu þessari, um kostnað sem fellur á útgefanda vegna þess ferlis að óska eftir að fá hlutabréf í útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Tafla 2.1: Fjármögnun

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Skammtímaskuldir			
- með ábyrgðum	0	0	0
- með veði	2.241	69.458	59.456
- án ábyrgða/veðs	811	469	459
Skammtímaskuldir samtals	3.052	69.927	59.915
Langtímaskuldir			
- með ábyrgðum	0	0	0
- með veði	53.244	5.513	15.165
- án ábyrgða/veðs	6.055	5.066	3.044
Langtímaskuldir samtals	59.299	10.579	18.209
Eigið fé			
Hlutfé	751	420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	29.069	12.528	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.670	200	0
Óráðstafað eigið fé	8.458	7.470	0
Eigið fé samtals	39.948	20.618	12.948
Samtals fjármögnun	102.299	101.124	91.072

Tafla 2.2: Skuldastaða

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Greiðsluhæfi			
Handbært fé	506	398	667
Bundið fé	326	2.575	1.359
Greiðsluhæfi samtals	832	2.973	2.026
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	457	441	407
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	(1.960)	(69.183)	(59.098)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	(1.092)	(744)	(817)
Skammtímaskuldir samtals	(3.052)	(69.927)	(59.915)
Langtímaskuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	(53.244)	(5.513)	(15.165)
Tekjuskattsskuldbinding	(6.055)	(5.066)	(3.044)
Langtímaskuldir samtals	(59.299)	(10.579)	(18.209)
Nettó skuldastaða	(61.062)	(77.092)	(75.691)

Á fasteignum samstæðu Reita fasteignafélags hf. hvíla, auk framangreinds, innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.225 m.kr. í árslok 2014. Þær námu 2.199 m.kr. í árslok 2013 og 2.053 m.kr. í árslok 2012. Kvaðirnar fýrnast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

3. ALMENNT ÚTBOD

Útboðið sem lýst er í þessari verðbréfalýsingu er almennt útboð til íslenskra fjárfesta í samræmi við 1. tölulið 43. greinar laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti.

Útboðið tekur til þegar útgefinn hluti í Reitum fasteignafélagi hf. sem eru í eigu Arion banka hf. (einnig nefndur „seljandi“ í verðbréfalýsingu þessari). Stærð útboðsins nemur um 13,25% af útgefnum hlutum í Reitum fasteignafélagi hf.

Áskriftartímabil útboðsins mun standa yfir 25.-27. mars 2015. Gert er ráð fyrir að niðurstöður útboðsins verði birtar 30. mars 2015 og Nasdaq Iceland mun í kjölfarið birta endanlegt svar við umsókn útgefandans um hvort hlutabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gert er ráð fyrir að upplýsingar um úthlutun til fjárfesta í útboðinu (þ.e. staðfesting eða skerðing á áskriftum) verði sendar fjárfestum 31. mars 2015 og er eindagi viðskiptanna þá ákvarðaður 7. apríl 2015 en greiddir hlutir afhentir kaupanda í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur með hlutabréf Reita fasteignafélags hf. á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland gæti miðað við framangreint orðið 9. apríl 2015.

Markmið seljanda með útboðinu er annars vegar að það geri útgefanda kleift að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um dreifingu hlutabréfa sem tekin eru til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og stuðla þannig að auknum seljanleika hlutabréfanna og dreifðara eignarhaldi og hins vegar horfir seljandi til þess að selja eign sína á sem hagstæðustu verði.

Seljandi mun falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift í útboðinu fyrir öllum boðnum hlutum og verður það þá tilkynnt með niðurstöðum útboðs. Seljandi mun falla frá útboðinu ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi 30. apríl 2015. Seljandi áskilur sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland um að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem seljandi telur gefa tilefni til þess að ætla að markmið seljanda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft, útgefandann eða seljanda, neikvæð þróun á efnahagsumhverfi eða verðbréfamarkaði á Íslandi. Ef seljandi tekur ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutanir á grundvelli þeirra dæmast ógildar. Komi til þess að fallið verði frá útboðinu eða útboðstímabilið framlengt eða því frestað, verður það tilkynnt opinberlega. Komi til þess að útboðstímabilið verði framlengt eða því frestað, verður birtur viðauki við verðbréfalýsingu þessa þar sem gerð verður grein fyrir breytingunni, en jafnframt verða birtar allar mikilvægar nýjar upplýsingar sem komið hafa fram frá staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar sem máli skipta fyrir mat fjárfesta á hlutabréfum í útgefanda. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Framangreindar dagsetningar miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gerir ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem seljandi gerir ráð fyrir.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, Reykjavík, hefur umsón með fyrirhuguðu almennu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, í aðdraganda viðskipta með hlutabréf útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Annar söluaðili útboðsins er markaðsviðskipti fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf.

Útboðið er ekki sölutryggt. Hvorki útgefanda né seljanda er kunnugt um hvort einstakir hluthafar, stjórnarmenn eða stjórnendur Reita fasteignafélags hf. hyggjast skrá sig fyrir áskrift í útboðinu, eða hvort einhver aðili hyggst skrá sig fyrir meira en 5% af stærð útboðsins.

3.1 Stærð útboðs, verðlagning og áskriftarleiðir

Með útboðinu hyggst Arion banki hf. selja samtals 100.000.000 af áður útgefnum hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. eða sem samsvarar um 13,25% af útgefnu hlutafé í útgefanda.

Fjárfestum eru boðnar tvær áskriftarleiðir, tilboðsbók A og tilboðsbók B, en þær eru ólíkar hvað varðar m.a. stærð áskrifta, verðlagningu og úthlutunarreglur. Helstu skilmálar þeirra eru reifaðir stuttlega hér að neðan í liðum A og B, en nauðsynlegt er að lesa þriðja kafla þessarar verðbréfalýsingar í heild sinni til að nálgast heildarskilmála útboðsins.

- A. Samtals 25.000.000 hlutir, eða um 3,31% af útgefnu hlutafé í Reitum fasteignafélagi hf., eru boðnir til sölu í tilboðsbók A. Í tilboðsbók A er tekið við áskriftum að andvirði á bilinu 100.000-10.000.000 kr. Í tilboðsbók A er tekið við áskriftum á verðbilinu 55,5-63,5 krónur á hlut, en öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók A verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi A) sem verður á framangreindu verðbili. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður því hafnað. Komi til umframeftirspurnar verða áskriftir í tilboðsbók A skertar hlutfallslega um allt að 75%, þó þannig að leitað verður við að skerða ekki áskriftir undir 500.000 kr. og flötum niðurskurði beitt á hæstu áskriftir ef það dugar ekki til. Útboðsgengi í tilboðsbók A verður ekki ákvarðað hærra en útboðsgengi í tilboðsbók B.
- B. Samtals 75.000.000 hlutir, eða um 9,94% af útgefnu hlutafé í Reitum fasteignafélagi hf., eru boðnir til sölu í tilboðsbók B. Í tilboðsbók B er tekið við áskriftum að andvirði yfir 10.000.000 kr. og er stærð hverrar áskriftar einungis takmörkuð af framangreindu framboði í þessari tilboðsbók. Í tilboðsbók B er tekið við áskriftum sem eru að lágmarki á verðinu 55,5 krónur á hlut og er ekkert hámarksverð tilgreint af hálfu seljanda. Öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók B verður úthlutað á sama verði (útboðsgengi B) sem verður hærra eða jafnt framangreindu lágmarksverði. Áskriftum þar sem lægra hámarksgengi er tilgreint verður því hafnað.

Seljandi áskilur sér rétt til að gera breytingar á framangreindri skiptingu milli tilboðsbóka A og B, hvað varðar heildarstærð hvorrar tilboðsbókar. Ákvörðun um endanlega skiptingu milli tilboðsbóka mun eiga sér stað við úthlutun eftir að áskriftartímabili lýkur, enda reynist eftirspurn fjárfesta gefa tilefni til þess bæði hvað varðar verð og magn, og verða þá höfð að leiðarljósi framangreind markmið seljanda í tengslum við útboðið.

Heildarsöluandvirði þeirra 100.000.000 hluta, sem boðnir eru til sölu í útboðinu, myndi að lágmarki nema 5.550 m.kr. miðað við lágmarksverð í útboðinu.

Tafla 3.1: Stærð og skipting útboðs

	<i>Hlutfall af útg. hlutum</i>	<i>Fjöldi hluta</i>	<i>Verðbil / lágmarksverð</i>	<i>Andvirði m.v. lágmarksverð</i>
Tilboðsbók A (áskriftir 0,1-10 m.kr.)	3,31%	25.000.000	55,5-63,5 kr./hlut	1.387.500.000 kr.
Tilboðsbók B (áskriftir yfir 10 m.kr.)	9,94%	75.000.000	55,5 kr./hlut	4.162.500.000 kr.
Stærð útboðs	13,25%	100.000.000		5.550.000.000 kr.

3.2 Útgefandi

Reitir fasteignafélag hf.

Kennitala: 711208-0700
Heimilisfang: Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, Ísland

3.3 Seljandi

Arion banki hf.

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland

3.4 Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili

Arion banki hf. – Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími: 444 7000
Vefsíða: www.arionbanki.is

3.5 Annar söluaðili tilboðsbókar B

Arion banki hf. – Markaðsviðskipti fjárfestingarbankasviðs

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími: 444 7000
Tölvupóstfang: hlutabrefamidlun@arionbanki.is
Vefsíða: www.arionbanki.is

3.6 Aðstoð vegna tilboðsbókar A

Arion banki hf. – Verðbréfa- og lífeyrisþjónusta

Kennitala: 581008-0150
Heimilisfang: Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Ísland
Sími: 444 7000
Tölvupóstfang: reitirutbod@arionbanki.is
Vefsíða: www.arionbanki.is

3.7 Fjárfestar

Útboðið er markaðssett á Íslandi. Þátttaka í útboðinu er heimil öllum aðilum (hvort heldur er einstaklingum eða lögaðilum) sem hafa íslenska kennitölu, að því gefnu að viðkomandi aðili sé fjárráða og hafi forræði bús síns og með þeim takmörkunum sem kunna að leiða af lögum.

Í framangreindu skilyrði felst m.a. að hafi bú aðila verið tekið til gjaldþrotaskipta og slíkum skiptum sé ekki lokið við lok áskriftartímabils er honum óheimil þátttaka í útboðinu, svo og að ófjárráða einstaklingum er óheimil þátttaka í útboðinu.

Erlendir aðilar, samkvæmt skilgreiningu 1. gr. laga um gjaldeyrismál nr. 87/1992¹ og/eða 2. gr. laga nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri², skulu að fyrra bragði sýna umsjónaraðila fram á með öyggiandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu. Erlendir aðilar, aðrir en EES-borgarar, og íslensk félög með erlent eignarhald að hluta eða öllu leyti skulu jafnframt að fyrra bragði sýna umsjónaraðila fram á með öyggiandi hætti að þeim sé heimilt að fjárfesta í verðbréfunum sem boðin eru í útboðinu, samanber 1. gr. laga um eignarrétt og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966³. Hafi slíkt (hvort tveggja) ekki verið gert með ásættanlegum hætti, að mati umsjónaraðila, fyrir lok áskriftartímabils útboðsins, verður áskrift frá viðkomandi fjárfesti hafnað.

Hlutirnir eru ekki boðnir til sölu í lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu móttengið lýsingu þá sem útgefandi gefur út í tengslum

¹ Innlendir aðili merkir, skv. 1. gr. laga nr. 87/1992: 1. Sérhver maður sem hefur fasta búsetu hér á landi samkvæmt lögum um lögheimili án tillits til ríkisfangs; sama á við um íslenskan ríkisborgara og skyldulið hans sem hefur búsetu erlendis en gegnir störfum þar á vegum íslenska ríkisins við sendiráð, fastanefnd eða ræðismannsskrifstofu og tekur laun úr ríkissjóði eða er starfsmaður alþjóðastofnunar sem Ísland er aðili að; 2. Sérhver lögaðili sem skráður er til heimilis hér á landi á lögmætán hátt, telur heimili sitt hér á landi samkvæmt samþykktum sínum eða ef raunveruleg framkvæmdastjórn hans er hér á landi; hérland útibú lögaðila, sem heimili eiga erlendis, teljast til innlendra aðila. Erlendur aðili merkir alla aðra aðila en innlenda.

² Erlendur aðili er, samkvæmt 2. gr. laga nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri, einstaklingur, búsettur erlendis, án tillits til ríkisfangs, félag, stofnun, sjóður eða annar lögaðili, sem á heimili erlendis, erlent ríki og ríkisfyrirtæki, svo og atvinnufyrirtæki undir erlendum yfirráðum. Einstaklingur telst búsettur erlendis ef hann á lögheimili erlendis eða á þar heimili samkvæmt skilgreiningu lögheimilislaga. Lögaðili telst eiga heimili erlendis ef hann er skráður til heimilis erlendis eða telur heimili sitt erlendis samkvæmt samþykktum sínum.

³ Í 1. gr. laga nr. 19/1966, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, segir að enginn megi öðlast eignarrétt eða afnotarétt að fasteignum hér á landi nema íslenskir ríkisborgarar, einstaklingar með lögheimili á Íslandi, eða félög með eftirfarandi skilyrðum: Ef fleiri menn eru með í félagi og ber hver fulla ábyrgð á skuldum félagsins þá skulu þeir allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfelldt í a.m.k. fimm ár; ef félag er og bera sumir fulla en sumir takmarkaða ábyrgð á skuldum félagsins þá skulu þeir er fulla ábyrgð bera allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfelldt í a.m.k. fimm ár; ef félag er, þar sem enginn félagi bera fulla ábyrgð á skuldum félagsins, eða stofnun þá skal félagið eða stofnunin eiga hér heimilisfang og varnarþing og stjórnendur allir vera íslenskir ríkisborgarar eða með lögheimili á Íslandi samfelldt í a.m.k. fimm ár; í hlutafélögum skulu 4/5 hlutar hlutafjár vera eign íslenskra ríkisborgara og íslenskir ríkisborgarar fara með meiri hluta atkvæða á hluthafafundum. Þetta myndi t.d. í tilfalli íslenskra fasteignafélaga girða fyrir beina yfirtöku erlendra aðila á slíku félagi. EES-borgarar njóta sömu réttinda og Íslendingar samkvæmt ákvæðum 2. tl. 4. mgr. 1. gr. laganna og í gildi er reglugerð nr. 702/2002 um rétt útlendinga, sem falla undir samninginn um Evrópska efnahagssvæðið eða stofnsamning Fríverslunarsamtaka Evrópu, til að öðlast eignarrétt eða afnotarétt yfir fasteignum þar sem nánar er útfært til hvaða fasteigna þessi réttur tekur og framkvæmd réttarins að öðru leyti.

við útboðið, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda í tengslum við útboðið.

Starfsmönnum Arion banka hf. og aðilum fjárhagslega tengdum þeim er heimil þátttaka í útboðinu að teknu tilliti til reglna Arion banka hf. um verðbréfavíðskipti starfsmanna, enda hefur regluvarsla bankans veitt til þess sérstaka heimild. Aðilum sem framangreindar reglur Arion banka hf. eiga við um er eingöngu heimilt að taka þátt í tilboðsbók A, hafa ekki heimild til að tilgreina hámarksverð í áskrift sinni (og skoðast áskriftir þá gerðar á endanlegu útboðsgengi A) og skulu skila áskriftum sínum fyrir klukkan 22:00 á fyrsta degi áskriftartímabils útboðsins.

Athygli fjárfesta er vakin á því að seljandi áskilur sér fullan rétt til að hafna einhverjum eða öllum áskriftum sem kunna að berast í útboðinu (þ.m.t. tilboðum einstakra fjárfesta að hluta eða fullu), án frekari ástæðu eða rökstuðnings, samanber kafla 3.10 *Úthlutun og skerðing áskrifta við umframeftirspurn*. Seljandi áskilur sér meðal annars skýlausan rétt til að hafna áskriftum frá aðilum sem ekki hafa staðið við greiðslu úthlutana í almennum útboðum sem umsjónaraðili þessa útboðs hefur áður haft umsjón með.

3.8 Áskriftartímabil, skráning áskrifta og stærðarviðmið

Tekið verður við áskriftum frá og með miðvikudeginum 25. mars 2015, klukkan 16.00, til og með föstudeginum 27. mars 2015, klukkan 16.00. Ekki verður tekið við áskriftum utan þessa tímabils (nema seljandi ákveði sérstaklega að fresta útboðinu eða framlengja það og verður í slíkum tilvikum birtur viðauki við lýsingu útgefanda eða ný lýsing, ef við á).

Áskriftir skal skrá rafrænt á sérstöku áskriftarformi (áskriftarvef) sem nálgast má í gegnum vef umsjónaraðila útboðsins, www.arionbanki.is. Ekki verður tekið við áskriftum á öðru formi.

Hámarksstærð áskriftar í tilboðsbók A takmarkast við hluti að kaupverði 10.000.000 kr. og lágmarksstærð áskriftar í tilboðsbók A takmarkast við hluti að kaupverði 100.000 kr. Lágmarksáskrift í tilboðsbók B er að kaupverði 10.000.001 kr. og hámarksstærð áskriftar í tilboðsbók B takmarkast við 75.000.000 hluti í útgefanda.

Fjárfesti er heimilt að skila inn samsettri áskrift með allt að fjórum skráningum í tilboðsbók A en ekki eru hömlur á fjölda skráninga í tilboðsbók B, aðrar en þær sem leiða af hámarksáskrift og lágmarksskráningu. Hver skráning getur að lágmarki numið lágmarksáskrift í viðkomandi tilboðsbók. Samanlagðar skráningar í samsettri áskrift geta að hámarki numið hámarksáskrift í viðkomandi tilboðsbók. Með samsettri áskrift getur fjárfestirinn skilað inn áskrift á mismunandi verði. Fjárfesti er heimilt að skila áskrift í báðar tilboðsbækur, A og B, án þess að önnur hvor áskriftin ógildist.

Allar áskriftir eru bindandi fyrir viðkomandi fjárfesti. Fjárfestir hefur því hvorki rétt til að afturkalla né breyta áskrift sem hann hefur staðfest á áskriftarformi útboðsins. Áskrift skal vera útfyllt og framkvæmd af fjárfesti sjálfum eða aðila sem hefur fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti.

Til að geta skilað áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef, með eftirfarandi aðgangsaðkennum:

1. Með rafrænum skilríkjum á síma; eða
2. með aðgangsaðkennum sínum að netbanka Arion banka hf.; eða
3. með kennitölu og lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum sjálfum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er; eða
4. með kennitölu og lykilorði sem hann getur nálgast hjá söluaðila gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem söluaðili metur fullnægjandi.

Rafræn staðfesting á áskriftarvef er forsenda gildrar sönnunar á áskrift. Slík staðfesting birtist við lok skráningarinnar en er jafnframt send á það tölvupóstfang sem fjárfestir tilgreinir við áskrift.

Fjárfestir skal í áskrift sinni tilgreina þann vörsluaðila (banka eða annan aðila með aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf.) sem hann óskar eftir að móttaki hluti hans við uppgjör viðskipta.

Við áskrift skráir fjárfestir kaupverð þeirra hluta sem hann óskar eftir að kaupa í útboðinu. Endanleg áskrift kaupverðs er reiknuð með námundun til lækkunar að næsta heila hlut, þar sem kaupverð er reiknað sem margfeldi fjölda heilla hluta og verðs fyrir hvern hlut.

Samkvæmt áskriftarformunum lýsir fjárfestir því yfir með áskrift sinni:

- Að hann hafi samþykkt skilmála útboðsins sem fram koma í þessari verðbréfalýsingu og kynnt sér upplýsingar í lýsingu útgefanda sem þessi verðbréfalýsing er hluti af;
- að hann teljist ekki erlendur aðili og sé ekki í eigu erlends aðila að hluta eða heild, eða hafi staðfest við umsjónaraðila útboðsins með fullnægjandi hætti að þátttaka hans í útboðinu brjóti ekki í bága við íslensk lög;
- að hann hafi lesið og skilið upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sbr. upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari, og sé meðvitaður um þá hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingunni;
- að honum hafi verið kynnt það í verðbréfalýsingu þessari að Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda séu viðeigandi fyrir fjárfestinn og nýtur fjárfestirinn því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Fjárfestar geta nálgast upplýsingar um útboðið og áskriftarvef í tengslum við tilboðsbók A hjá Verðbréfa- og lífeyrisþjónustu Arion banka hf. Nálgast má þessa aðstoð í síma og með tölvupósti milli klukkan 9.00 og 20.00 meðan áskriftartímabilið stendur yfir, en í kafla 3.6 *Aðstoð vegna tilboðsbókar A*, er að finna símanúmer og tölvupóstfang. Fjárfestar geta nálgast söluaðila tilboðsbókar B með tölvupósti eða í síma. Símanúmer og tölvupóstfang söluaðila er að finna í kafla 3.4 *Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili* og í kaflanum 3.5 *Annar söluaðili tilboðsbókar B*.

Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringu, skv. c. lið 6. tl. 3.gr. í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 er heimiluð ákveðin undantekning hvað varðar áskriftir og áskriftarform í tilboðsbók A. Þeim er gefinn kostur á að skila áskrift fyrir hönd fjárfestis á sérstöku áskriftarformi sem nálgast má hjá umsjónaraðila. Forsenda fyrir slíkri áskrift er að umsjónaraðila hafi borist fullnægjandi yfirlýsing frá fjármálastofnun, á formi sem nálgast má hjá umsjónaraðila, þess efnis að hún hafi fullnægjandi heimild eða umboð frá fjárfesti í samræmi við heimild í gildum samningi við viðkomandi fjárfesti um eignastýringu og yfirlýsing þess efnis að fjármálastofnunin ábyrgist greiðslu kaupverðs. Fjármálastofnun skal í slíkri áskrift tilgreina hvort óskað er eftir að fá sendan greiðsluseðil fyrir kaupverði viðkomandi fjárfestis eða hvort óskað er eftir að greiða kaupverð inn á vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá Arion banka hf., en forsenda síðarnefnda kostsins er að viðkomandi fjárfestir eigi gildan vörslureikning hjá Arion banka hf. Fjármálastofnanir geta nálgast söluaðila með tölvupósti eða síma, sbr. upplýsingar í kaflanum 3.4 *Umsjónaraðili útboðsins og jafnframt söluaðili*.

3.9 Staðfesting á greiðslugetu og/eða trygging fyrir greiðslu

Seljandi og umsjónaraðili útboðs áskilja sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu og/eða tryggingar fyrir greiðslu frá fjárfestum með áskrift að kaupverði 10 milljónir kr. eða hærra. Ef fjárfestir verður ekki við slíkri kröfu umsjónaraðila fyrir lok áskriftartímabils eða innan annars þess frests sem umsjónaraðili gefur viðkomandi fjárfesti fram að tilkynningu um niðurstöðu eða úthlutun áskilur umsjónaraðili sér rétt til að ógilda áskrift viðkomandi að hluta eða í heild.

Hér er átt við staðfestingu á greiðslugetu og/eða tryggingu sem metin er fullnægjandi samkvæmt einhliða ákvörðun umsjónaraðila. Með einhliða ákvörðun er átt við að umsjónaraðili metur hverja staðfestingu fyrir sig, er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig ákvörðun er háttað og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar. Dæmi um staðfestingu á greiðslugetu gæti verið staðfesting fjármálastofnunar á fjármögnun. Dæmi um fullnægjandi tryggingu gæti verið veð í innlánsreikningi í banka eða verðbréfareikningi, eða ábyrgðaryfirlýsing frá fjármálastofnun. Trygging er felld niður þegar áskrift er greidd á réttum tíma og með réttum hætti í samræmi við greiðslufyrirmæli, eða ef áskrift er hafnað.

3.10 Úthlutun og skerðing áskrifta við umframeftirspurn

Eftir lok áskriftartímabils mun seljandi einhliða ákvarða verð sem hlutir verða seldir á í útboðinu, annars vegar útboðsgengi A sem allir þeir hlutir sem úthlutað verður til fjárfesta í tilboðsbók A verða seldir á og hins vegar útboðsgengi B sem allir þeir hlutir sem úthlutað verður til fjárfesta í tilboðsbók B verða seldir á. Áskriftum sem tilgreina lægra hámarksverð á hlut en endanlegt útboðsgengi í viðkomandi tilboðsbók verður hafnað. Við úthlutun verður horft til markmiða útboðsins, þ.e. annars vegar að stuðla að dreifðara eignarhaldi og auknum seljanleika hlutabréfanna og hins vegar að selja hlutabréfin á sem hagstæðustu verði fyrir seljanda.

- Í tilboðsbók A skal fjárfestir skila inn áskrift sem tilgreinir umbeðið heildarkaupverð og getur fjárfestir skilyrt áskrift sína við að endanlegt útboðsgengi í tilboðsbók A fari ekki yfir ákveðið hámarksverð á hlut, sem hann tilgreinir á áskriftarforminu. Ef ekkert hámarksverð er tilgreint, eða ef endanlegt útboðsgengi tilboðsbókar A verður jafnt tilgreindu hámarksverði eða undir tilgreindu hámarksverði, þá

skoðast áskrift gerð á því endanlega útboðsgengi sem seljandi ákvarðar. Ef endanlegt útboðsgengi A fer yfir tilgreint hámarksverð fjárfestis verður viðkomandi áskrift ógild.

- B. Í tilboðsbók B skal fjárfestir skila inn áskrift sem tilgreinir heildarkaupverð og hámarksverð á hlut. Ef endanlegt útboðsgengi B fer yfir tilgreint hámarksverð fjárfestis verður viðkomandi áskrift ógild.

Komi til þess að samantlagðar gildar áskriftir nemi fleiri hlutum en seljandi ákveður að bjóða til sölu í útboðinu, þá mun seljandi úthluta hlutum til einstakra áskrifenda eftir skerðingu áskrifta sem mun eiga sér stað með eftirfarandi hætti:

- Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók A verður sú að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskriftir í tilboðsbók A verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samantlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi A) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A.

Ef slík skerðing eins og nefnd er hér að ofan dugar ekki til þá verða þær áskriftir í tilboðsbók A sem eftir standa skertar um allt að 75% af upphaflegri áskrift, með þeirri undantekningu að hlutfallslegum niðurskurði verður ekki beitt á áskriftir að fjárhæð 500.000 kr. eða lægri og hlutfallslegur niðurskurður hærri áskrifta leiðir ekki til meiri skerðingar en niður í 500.000 kr. Þurfi að koma til frekari niðurskurðar verður hámark áskrifta í tilboðsbók A fært enn neðar (með flötum niðurskurði) uns samantlagður fjöldi hluta í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók A, þannig að með flötum niðurskurði getur hámarksúthlutun í tilboðsbók A farið undir 500.000 kr. að kaupverði.

Útboðsgengi í tilboðsbók A mun ekki verða ákvarðað hærra heldur en útboðsgengi í tilboðsbók B.

- Meginreglan við úthlutun í tilboðsbók B verður sú að meta áskriftir á grundvelli verðs. Áskriftir í tilboðsbók B verða skertar (að hluta eða þeim hafnað) þannig að eftir standi þær áskriftir sem berast á hæsta verði á hlut, þannig að samantlagður fjöldi hluta (talinn miðað við endanlegt útboðsgengi B) í öllum gildum áskriftum í tilboðsbókinni eftir skerðingu er jafn þeim fjölda hluta sem seljandi ákveður að bjóða fjárfestum sem eiga áskriftir í tilboðsbók B.
- Seljandi áskilur sér rétt til að hafna einstökum áskriftum í tilboðsbók A og/eða tilboðsbók B að hluta eða heild af öðrum ástæðum en tilgreindar eru í framangreindum skerðingarreglum.
- Komi til þess að áskriftir verði skertar að hluta eða þeim hafnað verður hver og ein skerðing eða höfnun gerð samkvæmt einhliða ákvörðun seljanda. Með einhliða ákvörðun er átt við að seljandi er ekki skuldbundinn til að gefa upp hvernig skerðingu eða höfnun er háttáð og að mótaðilum verður ekki gefinn kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar.

3.11 Tilkygning um niðurstöður útboðs

Gert er ráð fyrir því að niðurstöður útboðsins verði birtar almenningi opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu mánudaginn 30. mars 2015. Dagsetningin miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili og úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gerir ráð fyrir. Nasdaq Iceland mun í kjölfarið tilkynna opinberlega um endanlegt svar við umsókn útgefanda um að hlutabréf útgefandans verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

3.12 Tilkygning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og uppgjör viðskipta

Fjárfestum verður tilkynnt um úthlutun eftir að bæði niðurstaða útboðsins hefur verið tilkynnt opinberlega og Nasdaq Iceland hefur í kjölfarið tilkynnt opinberlega um endanlegt samþykki á umsókn útgefanda um að hlutabréf útgefandans verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gert er ráð fyrir að upplýsingar um úthlutun verði sendar fjárfestum þriðjudaginn 31. mars 2015 og greiðslufyrirmæli liggja fyrir 1. apríl 2015. Framangreindar dagsetningar miðast við að seljandi geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljandi gerir ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem seljandi gerir ráð fyrir.

Umsjónaraðili mun senda þátttakendum með tölvupósti upplýsingar um úthlutun á það tölvupóstfang sem viðkomandi fjárfestir tilgreinir í áskrift, og er fjárfestirinn því sjálfur ábyrgur fyrir því að tölvupósturinn berist á rétt tölvupóstfang.

Greiðslufyrirmæli verða í formi rafrænna greiðsluseðla á nafni og kennitölu hvers fjárfestis sem fær úthlutun í útboðinu og greiðsluseðlana má greiða í íslenskum viðskiptaböðum. Umsjónaraðili mun senda greiðsluseðilinn til birtingar í netbanka viðkomandi fjárfestis og gert er ráð fyrir að það verði 1. apríl 2015, en tímasetningin ræðst af því hvenær upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir og gæti því orðið síðar eða fyrr.

Greiðslufyrirmæli verða ekki send með hefðbundnum bréfpósti til þátttakenda. Ekki verður tekið við greiðslu með öðrum hætti en greiðslufyrirmæli segja til um.

Gert er ráð fyrir að skilgreindur viðskiptadagur vegna úthlutaðra hluta verði 31. mars 2015, en tímasetningin ræðst af því hvenær upplýsingar um úthlutun og greiðslufyrirmæli liggja fyrir og gæti því orðið síðar eða fyrr. Gjaldlagi og eindagi kaupverðs verður tveimur viðskiptadögum eftir skilgreindan viðskiptadag útboðsins og því er gert ráð fyrir að eindagi verði 7. apríl 2015. Greiðsla skal eiga sér stað í síðasta lagi fyrir lokun banka á eindaga og er vakin athygli á að almennur afgreiðslutími banka og annarra fjármálastofnana er til klukkan 16.00 virka daga og að eftir klukkan 16.15 er ekki hægt að koma við greiðslu sem nemur 10.000.000 kr. eða hærri fjárhæðum, en til klukkan 21.00 er hægt að koma við greiðslu lægri fjárhæða í netbanka að því gefnu að þær séu undir öðrum fjárhæðartakmörkunum sem kunna að gilda.

Kvittun fyrir viðskiptunum og greiðslunni verður send hverjum fjárfesti eftir að fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi. Fullnægjandi greiðsla telst þegar viðkomandi hefur á réttum tíma innt af hendi greiðslu í fullu samræmi við greiðslufyrirmæli frá Umsjónaraðila.

Ef einhverjir greiðsluseðlar fyrir úthlutun verða ógreiddir kl. 21.00 á eindaga verða þeir felldir niður og ógildir. Eftir eindaga, og þar með talið eftir lokun banka á eindaga, geta fjárfestar ekki innt af hendi greiðslu kaupverðsins í samræmi við greiðslufyrirmælin. Seljandi gerir ráð fyrir að án viðvörunar eða tilkynningar muni þeir ógilda úthlutanir sem verða óinnheimtar í lok eindaga og eru þeir þá frjálssir að því að halda hlutum sem ekki hafa verið greiddir eða selja þá til þriðja aðila á hvaða verði sem seljandi kys – en ef honum tekst ekki að selja ógreiddu hlutina til annars aðila á sama gengi og úthlutun þeirra í útboðinu sagði til um eða á herra gengi, þá áskilur seljandi sér rétt til að krefja þann fjárfesti sem hlutirnir voru upphaflega úthlutaðir til um mismun á sölundvirði hlutanna og þá án þess að sá fjárfestir eigi rétt til gagngjalds í formi hlutabréfa eða annarra verðmæta. Seljandi áskilur sér þó rétt til að ógilda ekki ógreiddar áskriftir og innheimta úthlutanir sem ekki verða greiddar með fullnægjandi hætti og þá munu dráttarvextir frá eindaga og kostnaður seljanda við innheimtu leggjast ofan á kaupverð hinna óinnheimtu hluta. Ef greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma (þ.e. á eindaga í síðasta lagi) og á réttan hátt (þ.e. í fullu samræmi við greiðslufyrirmælin) má innheimta skuldina, eftir atvikum með atbeina dómstóla, í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar.

Hlutir verða afhentir kaupanda þegar fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi fjárfesti og mun afhending eiga sér stað í síðasta lagi næsta virka dag eftir að greiðsla berst. Hlutirnir verða afhentir rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og mun Umsjónaraðili biðja þann vörsluaðila sem fjárfestir hefur tiltekið í áskrift að móttaka hlutina inn á vörslureikning sem viðkomandi fjárfestir á hjá viðkomandi vörsluaðila.

Eigi fjárfestir ekki vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem hann tilgreinir í áskrift mun Arion banki hf. stofna vörslureikning í nafni fjárfestis hjá Arion banka hf. (og hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.), svo hægt sé að móttaka hluti fjárfestis í samræmi við framangreint og áskilur bankinn sér rétt til að innheimta gjald af fjárfesti fyrir vörslu hlutanna í samræmi við verðskrá verðbréfa- og lífeyrisþjónustu Arion banka sem aðgengileg er á www.arionbanki.is. Fjárfestir mun ekki geta átt viðskipti með eða hreyft þá hluti sem afhentir eru inn á vörslureikning sem stofnaður er með framangreindum hætti í hans nafni nema hann hafi lokið við afhendingu þeirra gagna og veitingu þeirra upplýsinga sem Arion banki hf. krefst til stofnunar vörslureiknings með fullnægjandi hætti.

Umsjónaraðili útboðsins annast innheimtu og uppgjör allra viðskipta seljanda í tengslum við útboðið. Af hálfu seljanda, Umsjónaraðila eða útgefanda verður enginn kostnaður lagður sérstaklega á fjárfesta vegna viðskiptanna. Fjárfestar þurfa sjálfir að kynna sér hvort einhver kostnaður eða gjöld falla á þá hjá öðrum aðilum í tengslum við viðskiptin.

4. UPPLÝSINGAR UM HLUTABRÉFIN OG TÖKU TIL VIÐSKIPTA

4.1 Hlutabréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Í kjölfar þess að lýsing Reita fasteignafélags hf., sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn útgefanda óska eftir því, með formlegri umsókn, að öll útgefin hlutabréf í Reitum fasteignafélagsi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður.

Markmiðið með því að fá hlutabréf Reita fasteignafélags hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika hlutabréfa í útgefanda, virkari verðmyndun með hlutabréfin og dreifðu eignarhaldi og gera upplýsingar um Reiti fasteignafélag hf. aðgengilegri fyrir hluthafa þess, viðskiptavinum og allan almenning.

Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og niðurstöður fyrirhugaðs almenns útboðs á hlutum í útgefanda þegar þær liggja fyrir og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hlutina á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Stjórn útgefandans telur að Reitir fasteignafélag hf. uppfylli öll skilyrði fyrir því að hlutabréf í útgefanda fái tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, utan þess skilyrðis er varðar hlutafjardreifingu sem kveður á um nægjanlegan fjölda hluthafa. Undir eðlilegum kringumstæðum er félag talið uppfylla það ef í hluthafahópi þess eru ekki færri en 500 hluthafar sem hver og einn á hlutabréf að verðmæti um 100.000 krónur að lágmarki.

Fyrirhugað er að uppfylla skilyrði Nasdaq Iceland um hlutafjardreifingu með almennu útboði á þegar útgefnum hlutum í Reitum fasteignafélagsi hf. í eigu Arion banka hf., sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi ber kostnað sem hlýst af því að fá hlutabréf útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður útgefanda áætlaður um 90 m.kr. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá FME, kostnað við að fá hlutabréf tekin til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, þóknun til umsjónaraðila vegna ráðgjafar í því ferli að fá hlutabréfin tekin til viðskipta, kostnað við gerð áreiðanleikakannana og virðismat eignasafns, svo og aðra kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá hlutabréf útgefanda tekin til viðskipta.

Seljandi ber kostnað af markaðssetningu og sölu hlutabréfa í útgefanda sem fyrirhuguð er í almennu útboði í aðdraganda viðskipta með hluti útgefanda á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er útlagður kostnaður hans þar að lútandi hverfandi þar sem stærsti kostnaðarliðurinn, sem er umsjón með undirbúningi og framkvæmd útboðsins, er unninn af aðila innan samstæðu seljanda.

Hlutabréf í Reitum fasteignafélagsi hf. hafa ekki verið áður tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Í sátt sem Arion banki hf., Landsbankinn hf., Íslandsbanki hf., Glitnir banki hf. og Haf Funding 2008-1 Ltd. gerðu við Samkeppniseftirlitið þann 30. apríl 2010 veitti Samkeppniseftirlitið þeim tímafrest til að minnka eignarhald sitt í útgefanda, sem að stórum hluta hefur gengið eftir með þynningu við endurfjármögnun útgefanda í árslok 2014 og með sölu þeirra á hlutabréfum í kjölfar endurfjármögnunar. Því til viðbótar minnkar eignarhaldið í fyrirhuguðu útboði sem verðbréfalýsing þessi tekur til. Ekki liggja fyrir upplýsingar um frekari söluskyldu á hlutum í útgefanda. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort og þá hvenær eða með hvaða hætti seljandi í útboðinu eða aðrir í hópi stærstu hluthafa hans áformi að selja þá eignarhluti sem þeir munu eiga eftir að útboðinu lýkur. Ekki liggja fyrir upplýsingar um neinar söluhömlur á hlutum í Reitum fasteignafélagsi hf.

Upplýsingar um stærstu hluthafa og fyrirsjáanlegar eignarhaldsbreytingar er að finna í kafla 4.3.7 *Lögbundin yfirtökuþilboð og tilboðsskylda* í verðbréfalýsingu þessari, svo og í útgefandalýsingu, dagsettri 17. mars 2015, undir köflunum 1.7 *Uppbygging á eignarhaldi útgefanda* og 4.1 *Hluthafar*.

4.2 Viðskiptavakt

Útgefandi hefur gert samninga um viðskiptavakt á hlutum í Reitum fasteignafélagsi hf. frá því að hlutirnir eru teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Eru þeir við eigin viðskipti Arion banka hf., Íslandsbanka hf. og Landsbankans hf., sem hver um sig mun annast viðskiptavakt fyrir eigin reikning gegn þóknun frá félaginu. Allir bankarnir munu setja fram kaup- og sölutilboð alla viðskiptadaga í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

Hjá hverjum viðskiptavaka skal stærð kaup- og sölutilboða að lágmarki nema 350.000 hlutum á hvorri hlið en viðskiptavaki ákveður gengi hluta í hverju tilboði. Munur kaup- og söluverðs er að hámarki 1,5% og breyting frá síðasta verði skal ekki vera meiri en 3,0%. Breytist verð á hlutum útgefanda innan dagsins um meira en 10% er

viðskiptavaka heimilt að auka hámarksmun kaup- og sölutilboða það sem eftir er dagsins í allt að 3%. Sé gengið að tilboði viðskiptavaka skal viðskiptavaki leggja fram nýtt tilboð innan 10 mínútna. Eigi viðskiptavaki viðskipti með hluti í útgefanda fyrir meira en 2.450.000 hluti í sjálfvirkri pörun innan dags, þá fellur niður skilyrði um viðskiptavakt innan þess dags.

Samningarnir eru uppsegjanlegir með allt að 30 daga fyrirvara af hálfu útgefanda og viðskiptavaka.

4.3 Hlutabréfaflokkurinn

4.3.1 Hlutafé

Útgefið hlutafé Reita fasteignafélags hf. nemur 754.713.861 kr. og er hver hlutur 1 króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir eru þegar greiddir.

Útgefandi á enga eigin hluti. Ákvæði 55. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995, heimilar að hlutafélög eignist allt að 10% af heildarhlutafé félags á hverjum tíma. Heimildin verður aðeins veitt tímabundið og ekki til lengri tíma en fimm ára. Ekki er fyrir hendi heimild til stjórnar útgefanda til að kaupa eigin hluti í félaginu umfram það sem leiðir af lögum. Lögum samkvæmt fylgir atkvæðisréttur ekki eigin hlutum og eru þeir því ekki taldir með þegar vísað er til virkra hluta.

Samkvæmt 7. gr. samþykktu Reita fasteignafélags hf. er óheimilt að veita lán út á hlutabréf í útgefanda. Engin kaupréttaráætlun er til staðar hjá félaginu, engin útistandandi fyrirgreiðsla af hálfu félagsins varðandi hlutabréfakaup starfsmanna eða lán til hlutabréfakaupa eða veitingu trygginga í slíkum viðskiptum, og engin ákvörðun hefur verið tekin hjá félaginu um slík áform.

4.3.2 Ákvæði um hlutafjárhækkun

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að aukningu á hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Að öðru leyti fer um útgáfu slíkra hluta eftir reglum sem stjórn útgefanda setur í samræmi við ákvörðun hluthafafundar hverju sinni.

Engin sérákvæði eru til staðar í samþykktum útgefanda sem veita stjórn Reita fasteignafélags hf. heimild til að hækka hlutafé í útgefanda.

4.3.3 Tegund og útgáfuform

Allir hlutir í Reitum fasteignafélagi hf. tilheyra sama flokki og eru jafnréttáir. Réttindi hluthafa eru háð gildandi löggjöf og samþykktum útgefandans á hverjum tíma sem settar eru til fyllingar ákvæðum hlutafélagalaga nr. 2/1995. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda og hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í útgefanda, en kveðið er á um hvort tveggja í 7. gr. samþykktanna.

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerðar nr. 397/2000 sem er sett með stoð í þeim lögum. Hlutabréfin eru gefin út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Auðkenni hlutabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. er REITIR og ISIN-númer hlutabréfanna er IS0000020352.

Útgefandi mun óska eftir að REITIR verði auðkenni Reita fasteignafélags hf. hjá Nasdaq Iceland og auðkennið á hlutum útgefandans í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

4.3.4 Eignarréttindi og framsal

Stjórn útgefanda heldur hlutaskrá í löggiltu formi sem grundvallast á skráningu hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. og skal hlutaskrá vera aðgengileg hluthöfum, sbr. 6. gr. samþykktu.

Engar hömlur eru lagðar á viðskipti með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum, sbr. 7. gr. samþykktu, og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum (þ.m.t. lögum er varða sölu til erlendra aðila). Það skal þó hafa hugfast að einstakir hluthafar geta samið um það sín á milli að meðferð á hlutum þeirra sé takmörkunum háð.

Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer, sbr. 7. gr. samþykktu, eftir lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og reglugerð nr. 397/2000, sem er sett með stoð í þeim lögum. Hluthafar geta ekki beitt réttindum sínum á grundvelli hlutafjár nema nafn þeirra hafi verið fært í hlutaskrá útgefanda, sbr. 6. gr.

samþykkt, eða þeir hafi fært sönnur á eign sína að hlutum. Allar tilkynningar sem beint er til hluthafa, sem og arðgreiðslur, skulu sendar eða inntar af hendi til þess sem er skráður hluthafi á hverjum tíma í kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. Útrentun frá verðbréfamiðstöð um eignarhald á hlutum í útgefanda telst fullnægjandi grunnur að hlutaskrá. Gagnvart útgefanda skoðast hlutaskráin sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í útgefanda. Jöfnunarhlutir, fundarboð og tilkynningar skulu sendar til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá útgefanda. Félagið tekur enga ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna útgefanda um eiganda- eða aðsetursskipti. Réttindi að rafréfum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi.

Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríkjum um eignarrétt að rafréfinu. Forgangsroð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni um skráningu þeirra berst til verðbréfamiðstöðvar frá aðila sem gert hefur aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf. hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni. Skráning í verðbréfamiðstöð fyrir milligöngu slíks aðila jafngildir tilkynningu til útgefanda. Eigandi rafréfs velur sér slíkan aðila sem hefur milligöngu um eignarskráningu á rafréfi á reikninga í hans nafni.

Þegar hlutur hefur verið að fullu greiddur skal hluthafi fá rafréf útgefið í verðbréfamiðstöð og eignarréttindi skráð yfir því og veitir sú skráning hluthafa þau réttindi sem samþykktir útgefanda og lög mæla fyrir um á hverjum tíma. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum samkvæmt rafréfi eða framselja þau og eru slík viðskipti ógild.

4.3.5 Hluthafafundir

Hluthafar eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut á hluthafafundi, sbr. 14. gr. samþykkt.

Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við reglur hlutafélagalaga. Formaður og meirihluti stjórnar ásamt forstjóra skulu vera viðstaddir hluthafafundi, nema forföll hamli. Starfsmenn hafa rétt til að sækja hluthafafundi án málfrelsis, tillöguréttar eða atkvæðisréttar, séu þeir ekki jafnframt hluthafar. Forstjóri og endurskoðandi félagsins hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar. Stjórn og forstjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar. Kveðið er á um framangreint í 10. gr. samþykkt.

Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur verði haldinn rafrænt að hluta eða öllu leyti, sbr. 11. gr. samþykkt. Hluthafa skal ávallt gefinn kostur á að greiða atkvæði, bréflaga eða rafrænt, um þau mál sem eru á dagskrá hluthafafundar. Þess skal getið í fundarboði ef fundur fer fram með rafrænum hætti og skal fundarboðið þá bera með sér slíkar upplýsingar um framkvæmd fundarins að hluthöfum sé gert kleift að taka þátt í honum. Hluthafar sem hyggjast taka þátt í rafrænum hluthafafundi skulu tilkynna skrifstofu útgefanda um þátttöku með a.m.k. sjö daga fyrirvara og samtímis leggja fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg hluthöfum í síðasta lagi við upphaf hluthafafundar. Innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað jafngildir undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á fundarsókn. Um rafræna þátttöku og/eða rafrænar atkvæðagreiðslur á fundum hluthafa gilda ákvæði 80. gr. a hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Aðalfundur útgefanda skal skv. 12. gr. samþykkt haldinn fyrir lok maí ár hvert. Aukafundi skal skv. sömu grein halda eftir ákvörðun stjórnar, að kröfu endurskoðanda útgefanda eða hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í útgefanda. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði. Þegar lögmaet krafa um fundarhald er fram komin skal stjórninni skylt að boða til fundar innan 14 daga frá því er henni barst krafan, sbr. 85. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Hafi félagsstjórn eigi boðað til fundar innan þess tíma er heimilt að krefjast þess að til fundarins verði boðað skv. ákvæðum 2. mgr. 87. gr. laganna.

Hluthafafundir útgefanda skulu skv. 13. gr. samþykktanna boðaðir með minnst 21 daga fyrirvara og lengst 28 daga fyrirvara. Til hluthafafunda skal boðað með auglýsingu í innlendum fjölmiðli, með rafrænum hætti eða með öðrum sannanlegum hætti. Hluthafar geta einnig óskað eftir því að fá fundarboðun senda skriflega. Hluthafafundur er lögmaetur án tillits til fundarsóknar, ef löglega er til hans boðað. Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur fari fram annars staðar en á heimili útgefanda.

Í samræmi við 92. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 ræður einfaldur meirihluti atkvæða úrslitum á hluthafafundi, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum útgefanda eða landslögum, og fellur tillaga á jöfnum atkvæðum, sbr. 14. gr. samþykktanna. Í samræmi við 24. gr. samþykkt má einungis breyta samþykktum á löglegum

hluthafafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða og samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum.

Stjórn útgefanda stýrir málefnum útgefanda milli hluthafafunda og gætir hagsmuna hans gagnvart þriðja aðila, sbr. 18. gr. samþykktanna. Stjórn skal skv. 17. gr. samþykktanna skipuð fimm einstaklingum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Samkvæmt sömu grein skulu framboð til stjórnar tilkynnt útgefanda a.m.k. fimm dögum fyrir hluthafafund og greint frá því hvort frambjóðendur telji sig óháða féluginu, en upplýsingar um frambjóðendur skulu aðgengilegar fyrir hluthafa á vefsíðu útgefanda og skrifstofu eigi síðar en tveimur dögum fyrir hluthafafund.

Við stjórnarkjör skal, skv. 17. gr. samþykktanna, tryggja að kynjahlutföll innan stjórnar séu sem jöfnust og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna. Kynjahlutföll í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust. Við stjórnarkjör skulu þeir tveir frambjóðendur af hvoru kyni sem flest atkvæði hljóta teljast réttkjörmir auk þess frambjóðanda sem flest atkvæði fær af þeim frambjóðendum sem eftir standa.

4.3.6 Arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum

Stefnt er að því að allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa, annaðhvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Kaup á eigin bréfum skulu þó aldrei nema hærri hlutdeild en helmingi af ráðstöfun til hluthafa. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum skulu taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, fyrirmælum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.

Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um hvernig fara skuli með tap eða hagnað félagsins á reikningsárinu. Aðalfundur tekur skv. 23. gr. samþykktanna ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslu í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar um ráðstöfun hagnaðar. Aðalfundur tekur skv. 15. gr. sömuleiðis ákvörðun um hvernig mæta skuli halla (að fenginni tillögu stjórnar). Útgefandi er bundinn af ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög varðandi slíka ákvörðun. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laganna tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það og er óheimilt að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn útgefanda leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu, samkvæmt 3. mgr. 101. gr. laganna og 23. gr. samþykktanna, inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar.

Arður er greiddur hluthafa í samræmi við skráða eign hans í hlutaskrá, sbr. 6. gr. samþykktanna. Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Útgefendur sem fengið hafa hlutabréf sín tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland skulu, samkvæmt lið 2.13 í *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* frá 17. desember 2013, birta fundarboð um hluthafafundi opinberlega og þar með verðmótandi tillögur eins fljótt og unnt er, svo og upplýsingar um ákvarðanir fundarins eins fljótt og unnt er, en í tilkynningu skal gera skilmerkilega grein fyrir tillögum varðandi greiðslu arðs og þar með talið koma fram arðsréttindadagur (hluthafar í lok arðsréttindadags eiga tilkall til arðs), arðleysisdagur (hvenær viðskipti hefjast án arðsréttar) og útborgunardagur arðs. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga, en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til útgefanda. Það er á ábyrgð hluthafa að aðsetur hans sé rétt skráð í hlutaskrá, sbr. 6. gr. samþykktanna og firrir félagið sig því ábyrgð á því ef greiðslur eða tilkynningar misfarast vegna þess að vanrækt hefur verið að tilkynna útgefanda um eigenda- eða aðsetursskipti.

4.3.7 Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda

Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti er kveðið á um skyldu aðila sem hefur beint eða óbeint náð yfirráðum í félagi, þar sem flokkur verðbréfa hefur verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, til að gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð.

Með yfirráðum er átt við að aðili og þeir sem hann er í samstarfi við:

1. Hafi samanlagt eignast a.m.k. 30% atkvæðisréttar í félaginu;
2. hafi á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir sem nemur a.m.k. 30% atkvæða í félaginu; eða
3. hafi öðlast rétt til þess að tilnefna eða setja af meirihluta stjórnar í félaginu.

Yfirtökutilboðið skal vera sett fram eigi síðar en fjórum vikum eftir að yfirráðum var náð. Samkvæmt 103. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutaflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samstarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta víðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Arion banki hf., stærsti hluthafi í Reitum fasteignafélagi hf., á sem samsvarar 21,97% atkvæðisréttar í útgefanda. Enginn aðilinn fer með 30% atkvæðisréttar í útgefanda eða meira, sem eru skilgreind mörk yfirráða í félagi samkvæmt X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Fari aðili og þeir sem hann er í samstarfi við með yfirráð í félagi þegar verðbréf þess eru tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verður hann ekki tilboðsskyldur samkvæmt 7. mgr. 100. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en sú undanþága gildir þó ekki ef viðkomandi aðili missir yfirráðin en nær þeim að nýju.

Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í útgefanda er að finna í kaflanum 4.1 *Hluthafar* í útgefandalýsingu Reita fasteignafélags hf., dagsettri 17. mars 2015.

4.3.8 Innlausnarskylda og -réttur

Samþykktir útgefanda mæla fyrir um það í 7. gr. að hluthöfum sé ekki skylt að sæta innlausn hluta sinna nema lög kveði á um.

Í 24. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög er kveðið á um að ef hluthafi á meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ræður yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Samkvæmt 26. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar, að sömu skilyrðum uppfylltum.

Gangi það eftir að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland taka gildi ákvæði 110. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti sem eru í samræmi við framangreind ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þar kemur fram að ef hluthafi og aðilar sem hann er í samstarfi við eiga meira en 9/10 hlutafjár í félagi og ráða yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Eins getur hver einstakur af minnihluta hluthafa krafist innlausnar hjá þeim hluthafa.

Enginn einstakur hluthafi fer með 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félaginu. Útgefanda er ekki kunnugt um samstarf neinna hluthafa sem samtals fara með að lágmarki 9/10 hlutafjár eða atkvæðisréttar í félaginu.

4.3.9 Slit eða skipti á félaginu

Hluthafar eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot hans í samræmi við hlutafjáreign og réttarstöðu hlutafjár í kröfuröð samkvæmt 25. gr. í samþykktum útgefandans og lögum nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Með tillögum um slit, skiptingu eða samruna útgefanda við annað félag skal fara samkvæmt XIII. og XIV. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þarf 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, til að slík ákvörðun sé gild. Hluthafafundur sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

4.3.10 Safnskráning

Reglur um varðveislu fjármálagerninga á safnreikningum er að finna í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.

Í 12. gr. laga nr. 108/2007 kemur fram að fjármálafyrirtæki sem er heimilt að varðveita fjármálagerninga í eigu víðskiptavina sinna getur varðveitt þá á sérstökum reikningi (safnreikningi) og tekið við greiðslum fyrir hönd víðskiptavina sinna frá einstökum útgefendum fjármálagerninga, enda hafi fjármálafyrirtækið gert víðskiptavinini grein fyrir réttaráhrifum þess og hann veitt samþykki sitt. Fjármálafyrirtæki ber að halda skrá yfir hlut hvers víðskiptavinar fyrir sig. Komi til þess að bú fjármálafyrirtækis sé tekið til gjaldþrotaskipta eða greiðslustöðvun samþykkt, fyrirtækinu sé slitið eða sambærilegar ráðstafanir gerðar, getur víðskiptavinur á grundvelli áðurnefndrar skrár tekið fjármálagerninga sína út af safnreikningi, enda sé ekki ágreiningur um eignarhald.

Í 31. gr. laga nr. 2/1995 er kveðið á um að eigandi hlutar geti ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutum. Þetta á þó ekki við

um rétt til arðs eða annarrar greiðslu og rétt til nýrra hluta við hækkun hlutafjár. Í samræmi við þetta hefur hluthafi ekki atkvæðisrétt á hluthafafundum nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá útgefanda. Hið sama gildir um fjármálafyrirtæki sem hafa heimild til safnskráningar þar sem hluthafinn hefur ekki þau réttindi að geta veitt einhverjum umboð til að fara með atkvæðisréttinn. Hlutum sem skráðir eru safnskráningu fylgir því ekki atkvæðisréttur á hluthafafundum.

Það að hlutabréf séu skráð safnskráningu undanskilur ekki viðkomandi hluthafa frá ákvæðum IX. kafla laga nr. 108/2007 um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar (flöggun). Hlutir í eigu aðila sem varðveittir eru á safnreikningi skulu taldir með við afmörkun á því hvort tiltekin viðskipti séu flöggunarskyld.

4.3.11 Skattamál

Hér á eftir fer almenn samantekt á tilteknum atriðum er varða skattlagningu tekna sem stafa frá fjárfestingu í hlutabréfum, nánar tiltekið arðstekna og söluhagnaðar, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt (tekjuskattslög). Skattlagning teknanna fer eftir gildandi tekjuskattslögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er. Fjárfestum er ráðlagt að leita sér ráðgjafar hjá óháðum sérfræðingi í skattamálum um það hvaða skattalegu afleiðingar fjárfesting í hlutabréfum í útgefanda kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrif erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki. Samantektin hér að neðan tekur til laga sem gilda á dagsetningu þessarar lýsingar. Samantektin tekur ekki á skattalegum afleiðingum þegar hlutabréf eru hluti af eignasafni.

Útgefanda er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af arðgreiðslum til innlendra hluthafa, sbr. 2. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 5. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Staðgreiðsluskatturinn sem haldið er eftir skal miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við arðgreiðslunni. Ef staðgreiðsluskatturinn sem haldið er eftir er hærri en álagningin mun Ríkisskattstjóri endurgreiða mismuninn í kjölfar álagningar. Gagnvart íslenskum aðilum, öðrum en þeim sem eru undanþegnir greiðslu fjármagnstekjuskatts, er litið á staðgreiðsluna sem fullnaðargreiðslu.

Útgefandi ábyrgist gagnvart fjárfestum að halda eftir staðgreiðsluskatti af arði sem greiddur er innlendum og erlendum aðilum.

Í tilviki einstaklinga telst arður sem ekki myndast í tengslum við atvinnurekstur viðkomandi til fjármagnstekna sbr. C-lið 7. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Á dagsetningu lýsingar þessarar er fjármagnstekjuskattshlutfall 20%. Enginn frádráttur er heimilaður.

Arðgreiðslur til skattskyldra lögaðila teljast að fullu til tekna hjá viðkomandi skattaðila og eru skattlagðar í almennum tekjuskattshlutfalli viðkomandi. Einkahlutafélögum, hlutafélögum og samlagshlutafélögum, sem eru sjálfstæðir skattaðilar, er heimilt að draga frá tekjuskattstofni sínum fjárhæð sem nemur móttækinni arðgreiðslu.

Söluhagnaður hlutabréfa telst almennt til skattskyldra tekna. Söluhagnaður er reiknaður sem mismunur á söluverði og meðalkaupverði allra hluta af sömu tegund og í sama flokki, að teknu tilliti til kostnaðar við sölu.

Í tilviki einstaklinga telst söluhagnaður hlutabréfa til fjármagnstekna. Á dagsetningu lýsingar þessarar er fjármagnstekjuskattshlutfall 20%. Einstaklingar geta nýtt tap af sölu hlutabréfa á móti hagnaði af sölu hlutabréfa innan sama almanaksárs en tap getur ekki verið flutt milli ára til að mæta skattlagningu á söluhagnaði hlutabréfa síðar.

Hjá skattskyldum lögaðilum telst söluhagnaður hlutabréfa að fullu til tekna hjá viðkomandi. Einkahlutafélögum, hlutafélögum og samlagshlutafélögum, sem eru sjálfstæðir skattaðilar, er heimilt að draga frá tekjuskattstofni sínum fjárhæð sem nemur hinum skattskylda söluhagnaði.

Tekjur sem aðili með skattalega heimilisfesti utan Íslands aflar hér á landi eru framtals- og skattskyldar á Íslandi. Viðkomandi getur þó átt rétt á takmörkun eða undanþágu frá álögðum skatti á grundvelli tvísköttunarsamnings, sé hann til staðar milli Íslands og þess ríkis þar sem viðkomandi er með skattalega heimilisfesti. Ísland hefur gert tvísköttunarsamninga við um riflega 30 ríki. Samningarnir eru alla jafna í samræmi við fyrirmynd tvísköttunarsamnings frá OECD (OECD Model Tax Convention on Income and on Capital).

Aðili sem hyggst nýta sér réttindi skv. tvísköttunarsamningi skal skila inn staðfestingu á skattalegri heimilisfesti sem gefin er út af viðeigandi opinberum aðila í hinu samningsríkinu. Telja skal tekjurnar fram í framtali hér á landi og vísa til viðeigandi réttinda í tvísköttunarsamningi.

Arðstekjur og söluhagnaður aðila með skattalega heimilisfesti utan Íslands sæta staðgreiðslu hér á landi, sbr. A-lið 2. gr. laga nr. 45/1987. Seljanda eða millilið á borð við verðbréfamiðlanir fjármálastofnana er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af söluandvirði. Greiðanda arðs er skylt að halda eftir staðgreiðsluskatti af arðgreiðslum. Skatthlutfallið er nú 20%.

Ef við á geta aðilar sótt um endurgreiðslu og/eða undanþágu frá staðgreiðsluskyldu samkvæmt viðeigandi ákvæðum tvísköttunarsamnings. Það er alltaf skilyrði fyrir undanþágu að fyrir liggi staðfesting á skattalegri heimilisfesti sem gefin er út af viðeigandi opinberum aðila í heimilisfestisríki.

Félögum með takmarkaða ábyrgð (og tilteknum öðrum sambærilegum formum af félögum) innan Evrópska efnahagssvæðisins, sem afla arðstekna eða mynda söluhagnað, sem hefur sætt staðgreiðsluskatti á Íslandi, er heimilt að skila inn skattframtali á Íslandi og nýta sér frádráttarheimild líkt og lýst er hér að framan, og fá endurgreiðslu oftekinnar staðgreiðslu við álagningu næsta árs.

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 17. mars 2015 sem gefin er út undir heitinu *Lýsing hlutabréfa*, sem varðar og birt er í tengslum við almennt útboð á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og umsókn um að öll útgefin hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir. Um útgáfu hlutabréfanna gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Um hlutabréfin gilda enn fremur lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa.

Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum I og III við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Verðbréfalýsingin uppfyllir ákvæði III. viðauka sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í verðbréfalýsingu fyrir hlutabréf. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 17. desember 2013.

Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 17. mars 2015. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar. Einnig verður frá 18. mars 2015 hægt að nálgast innbundin eintök hjá útgefanda á skrifstofu hans á 3. hæð í Kringlunni 4-12 í Reykjavík og hjá Arion banka hf. í Borgartúni 19 í Reykjavík.

Lýsing hlutabréfa, dagsett 17. mars 2015, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og upplýsingar um þau réttindi sem fylgja verðbréfunum. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsinguna og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar hlutabréfin eru tekin til viðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á hlutabréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem tilheyra *Lýsingu hlutabréfa* dagsettri 17. mars 2015, má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útboðs, söluaðila, umsjónaraðila með töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum. Fjárfestar verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í hlutabréfum í Reitum fasteignafélagi hf. og taka tillit til starfsumhverfis útgefanda, hagnaðarvagnar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum og öðrum fjármálafyrirtækjum, til aðstoðar við mat á hlutabréfunum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfum í útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi, seljandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Útgefandi mun einnig óska eftir því að skuldabréf útgefin af útgefanda í flokknum REITIR151244 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og birtir (á vefsíðu útgefanda) lýsingu vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfaflokksins til viðskipta.

Verði hlutabréf og/eða skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun Reitir fasteignafélag hf. þá sem útgefandi lúta upplýsingaskyldu frá þeim tíma á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birta tilkynningar opinberlega og lúta reglum Nasdaq Iceland. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland 17. desember 2013, kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um útgefanda á hverjum tíma, og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð fjármálagerninga, sem teknir hafa verið til viðskipta, beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Reitir fasteignafélag hf. mun birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef útgefanda, á slóðinni www.reitir.is/fjarfestar.

Skuldabréf í flokknum LAFL 03 1 sem er útgefinn af Reitum II ehf., kt. 670492-2069, dótturfélagi Reita fasteignafélags hf., voru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í desember 2003 og eiga því framangreind lög og reglur við um Reiti II ehf., að því marki sem gildir um útgefendur skuldabréfa.

5.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „útgefandans“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Reita fasteignafélags hf, kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Reitir fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og víðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa í Reitum fasteignafélagi hf. hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið REITIR og ISIN-númerið IS0000020352, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Lýsingar hlutabréfa“ eða „lýsingar hlutabréfa“ eða „lýsingar útgefanda“ eða „lýsingar sem verðbréfalýsing þessi er hluti af“ eða „lýsingar“ eða „lýsingarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar þeirrar sem Reitir fasteignafélag hf. gefur út undir heitinu *Lýsing hlutabréfa* og er dagsett 17. mars 2015 og birt vegna almenns útboðs Arion banka hf. á hlutabréfum sem bankinn á í Reitum fasteignafélagi hf. og fyrirhugað er 25.-27. mars 2015 og vegna fyrirhugaðrar óskar útgefanda um að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; samantekt, verðbréfalýsingu hlutabréfa og útgefandalýsingu, sem öll eru dagsett 17. mars 2015. Framangreind skjöl eru hluti af lýsingunni sem birt er á vef útgefanda, www.reitir.is/fjarfestar.

Vísun til „útboðsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til almenns útboðs Arion banka hf. á hlutabréfum sem bankinn á í Reitum fasteignafélagi hf. og fyrirhugað er 25.-27. mars 2015.

Vísun til „seljanda“, í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, ef ráðið verður af samhengi textans að átt sé við umsjónaraðila með útboði eða umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „söluaðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til umsjónaraðila ásamt markaðsviðskiptum fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „FME“ eða vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., sem ber lögformlegt erlent aukaheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna.

Vísanir til tiltekinna tímasetninga í þessari verðbréfalýsingu skulu túlkaðar sem tilvísanir til tímasetninga að íslenskum staðartíma.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

5.2 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og hefur umsjón með almennu útboði Arion banka hf. á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. sem efnt er til samhliða því að óskað er eftir að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar og lýsingar hlutabréfa sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda og seljanda. Lýsingin er m.a. byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2012, 2013 og 2014, svo og á beinum og óbeinum upplýsingum úr lögfræðilegri, fjárhagslegri og skattalegri áreiðanleikakönnun.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hafði auk þess umsjón með endurfjármögnun á skuldum Reita sem lauk í árslok 2014 með sölu á nýjum hlutum og skuldabréfum útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur jafnframt umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Eftirfarandi áreiðanleikakannanir voru framkvæmdar á útgefanda í aðdraganda birtingar hans á lýsingum dagsettum 17. mars 2015 og náðu þær til starfsemi samstæðu útgefanda frá 1. janúar 2012 til ýmist 31. desember 2014 eða 15. febrúar 2015 auk skattalegra málefna samstæðunnar frá 1. janúar 2009 til 31. desember 2014. Lögfræðileg áreiðanleikakönnun náði til 15. febrúar 2015 og var framkvæmd af ADVEL lögmönnum slf., kennitala 420112-0170, Suðurlandsbraut 18, 108 Reykjavík. Þá voru skoðuð sérstaklega lagaleg skilyrði fyrir töku hlutabréfa í útgefanda á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fjárhagsleg og skattaleg áreiðanleikakönnun náði til 31. desember 2014 og var framkvæmd af Deloitte ehf., kennitala 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi.

5.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. og fyrirhugaða umsókn um að hlutabréf í Reitum fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:

- Arion banki hf. á um 22% hluta í útgefanda, er seljandi í fyrirhuguðu útboði og býður þar um 13,25% eignarhlut til sölu.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréf og skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, og í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi ásamt ráðgjöf við gerð lýsinga og fær umsjónaraðili þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði og ber seljandi kostnað af þeirri þjónustu. Markaðsviðskipti fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. eru annar söluaðili tilboðsbókar B við fyrirhugaða sölu hlutafjár. Fjárfestingarbankasvið hefur jafnframt haft og mun hafa milligöngu um önnur viðskipti Arion banka hf. og/eða annarra aðila með fjármálagerninga tengda hlutabréfum og skuldabréfum útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hafði umsjón með endurfjármögnun á samstæðu útgefanda sem lauk í desember 2014. Endurfjármögnunin fól í sér útgáfu skuldabréfa, útgáfu nýs hlutafjár sem selt var til fagfjárfesta og til hluthafa í forgangsréttarútboði og nýja lánsfjármögnun. Við endurfjármögnunina voru öll lán frá Arion banka hf. til samstæðu útgefanda greidd upp. Eignastýring fagfjárfesta hjá Arion banka hf. hafði milligöngu um kaup á hluta þess hlutafjár sem selt var fagfjárfestum við endurfjármögnunina, á grundvelli heimildar hluthafafundar útgefanda 21. nóvember 2014.

- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. er meðal viðtakenda á áreiðanleikakönnunum sem unnar voru á útgefanda í aðdraganda endurfjármögnunarinnar og í aðdraganda birtingar hans á lýsingum dagsettum 17. mars 2015.
- Arion banki hf. ábyrgist ákveðna leigusamninga Rekstrarfélags 10-11 bæði beint og óbeint í gegnum dótturfélag sitt Eignabjarg ehf. Er ábyrgðin til komin vegna skiptingar Rekstrarfélags 10-11 út úr Högum hf. á árinu 2010.
- Eigin viðskipti Arion banka hf. hafa gert samning við útgefanda um viðskiptavakt á hlutum útgefanda og er hún framkvæmd fyrir reikning bankans gegn þóknun frá útgefanda.
- Samstæða Reita fasteignafélags hf. á almenn bankaviðskipti við Arion banka hf.
- Dótturfélag Arion banka hf., Valitor hf., er leigutaki hjá Reitum og námu leigutekjur Valitors hf. milli 1 og 2% af heildarleigutekjum Reita á árinu 2014.

Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Reglur-og-samthyktir/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf (Sótt 17. mars 2015), og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra:

Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp viðskiptavina. Í slíkri viðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmunir starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annarra viðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavini. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri viðskiptavini bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á og koma í veg fyrir hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni viðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta viðskiptavini vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram; og úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum. Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. gripur til eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

5.4 Yfirlýsing endurskoðanda

Fjárhagsupplýsingar í öðrum kafla verðbréfalýsingar þessarar varða endurskoðaða samstæðuársreikninga Reita fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012. KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikninga fyrir framangreind þrjú ár. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Vegna endurskoðunar samstæðuársreikninga Reita fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012 var það álit KPMG ehf. að samstæðuársreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi tímabili, fjárhagsstöðu hennar í lok tímabils og breytingu á handbæru fé á tímabilunum, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Áritun ársreiknings 2014 var án fyrirvara. Áritanir ársreikninga árána 2013 og 2012 voru án fyrirvara en með ábendingu um að félagið uppfyllti ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína og að félagið hefði fengið bréf frá Seðlabanka Íslands þar sem félaginu var tilkynnt að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlenda lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágu Seðlabanka Íslands fyrir breytingunum.

KPMG ehf. staðfestir að fjárhagsupplýsingar í öðrum kafla verðbréfalýsingar þessarar eru í samræmi við endurskoðaða samstæðuársreikninga Reita fasteignafélags hf.

Reykjavík, 17. mars 2015

Fyrir hönd KPMG ehf.

Anna Þórðardóttir

löggiltur endurskoðandi

5.5 Yfirlýsing seljanda

Bankastjóri og framkvæmdastjóri fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Arion banka hf. sem væntanlegs seljanda í almennu útboði á hlutum í Reitum fasteignafélags hf. að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingar um útboðið, sem lýsingin (sem verðbréfalýsing þessi er hluti af) hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þeirra.

Reykjavík, 17. mars 2015

Fyrir hönd Arion banka hf.

Höskuldur H. Ólafsson

bankastjóri

Halldór Bjarkar Lúðvígsson

framkvæmdastjóri fjárfestingarbankasviðs

5.6 Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Reita fasteignafélags hf., kennitala 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Reita fasteignafélags hf. sem útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem lýsingin (sem verðbréfalýsing þessi er hluti af) hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 17. mars 2015

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.

Elín Árnadóttir

formaður stjórnar

Guðjón Auðunsson

forstjóri



Útgefandalýsing

17. mars 2015

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir.....	3
1.1	Áhætta tengd tekjumyndun.....	3
1.2	Áhætta tengd eignasafni félagsins.....	5
1.3	Rekstur fasteigna.....	6
1.4	Áhætta tengd fjármögnun félagsins.....	8
1.5	Markaðsáhætta.....	10
1.6	Ytri áhættuþættir.....	11
1.7	Uppbygging á eignarhaldi útgefanda.....	14
2.	Starfsemi og skipulag.....	16
2.1	Útgefandi.....	16
2.2	Lagaumhverfi.....	16
2.3	Inngangur.....	17
2.4	Ágrip af sögu.....	17
2.5	Skipulag samstæðu og skipurit.....	18
2.6	Eignasafn.....	19
2.7	Yfirlit yfir fasteignir félagsins.....	24
2.8	Leigutekjur.....	33
2.9	Starfsfólk.....	35
2.10	Fasteignamarkaður.....	36
2.11	Tilgangur og stefnumótun.....	37
3.	Stjórnarhættir, stjórn, stjórnendur og endurskoðendur.....	40
3.1	Stjórnarhættir.....	40
3.2	Stjórn útgefanda.....	43
3.3	Stjórnendur.....	45
3.4	Hæfi.....	46
3.5	Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn.....	46
3.6	Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og stjórnenda.....	46
3.7	Tengdir aðilar.....	47
3.8	Endurskoðendur.....	48
4.	Hluthafar og hlutafé.....	49
4.1	Hluthafar.....	49
4.2	Hlutafé.....	50
4.3	Réttindi hluthafa.....	50
4.4	Þróun hlutafjár.....	51
5.	Samandregnar fjárhagsupplýsingar.....	52
6.	Fjárhagsyfirlit 1.1.2012 – 31.12.2014.....	56
6.1	Þróun og horfur.....	56
6.2	Eignir.....	57
6.3	Skuldir.....	61
6.4	Tekjur.....	64
6.5	Kostnaður.....	64
6.6	Eigið fé.....	66
6.7	Sjóðstreymi.....	67
6.8	Skattur.....	67
7.	Tilkynning til fjárfesta.....	70
7.1	Skilgreiningar og tilvísanir.....	71
7.2	Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	72
7.3	Skjöl til sýnis.....	72
7.4	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	72
7.5	Ráðgjafar.....	72
7.6	Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans.....	73
7.7	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda.....	74
8.	Samþykktir Reita fasteignafélags hf.	
9.	Ársreikningar samstæðunnar 2012 – 2014	
10.	Sérfræðiskýrsla – virðisútreikningur eignasafns	
11.	Sérfræðiskýrsla – virðisútreikningur veðandlags tryggingafyrirkomulags	

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Reitum fasteignafélagi hf., kt. 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík (einnig nefnt „útgefandi“ eða „móðurfélag“ í útgefandalýsingu þessari) er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (einnig nefnd „Reitir“ eða „félagið“), og þá atvinnugrein sem það starfar innan og gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í verðbréfum útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf. er mikilvægt að fjárfestar kynni sér og leggi sjálfstætt mat á opinberar upplýsingar um félagið og verðbréfin. Fjárfestum er bent á að kynna sér allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og viðeigandi verðbréfalýsingu útgefanda og samantekt ef við á. Sérstaklega er fjárfestum bent á að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem lýst er í köflum um áhættuþætti í útgefandalýsingu og viðeigandi verðbréfalýsingu og gætu haft veruleg áhrif á félagið og fjárfestingar í verðbréfum útgefnum af útgefanda.

Ekki er hægt með vissu að meta líkur þess að tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta féluginu, viðskiptamönnum, lánardrottnum eða hluthöfum þess tjóni. Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti ítrekað eða í einstökum tilvikum haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins og þar með á verðmæti verðbréfa útgefnum af féluginu. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa.

Margir áhættuþátta félagsins í eftirfarandi umfjöllun hafa áhrif á félagið í fleiri en einum skilningi. Annars vegar er um að ræða áhrif á rekstur þegar viðkomandi atburður á sér stað. Hins vegar er um að ræða áhrif á verðmat fasteigna félagsins sem fer fram við gerð ársreikninga og árshlutareikninga eftir því sem við á.

Þessi kaflar, *1. Áhættuþættir*, í útgefandalýsingu þessari, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem félagið telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um félagið og atvinnugrein þess en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kaflinn *1. Áhættuþættir*, í viðeigandi verðbréfalýsingu, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um viðeigandi verðbréf útgefin af útgefanda svo meta megí markaðsáhættuna sem tengist þeim. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er féluginu ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og féluginu er kunnugt um geti haft áhrif á markaðsvirði verðbréfanna og/eða getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Áhætta tengd tekjumyndun

1.1.1 Leigusamningar

Um útleigu fasteigna gilda lög nr. 36/1994 um húsaleigu. Ákvæði laganna eru frávikjanleg vegna útleigu atvinnuhúsnæðis og gerir félagið skriflega leigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og félagsins sem leigusala. Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum. Í sumum tilfellum heldur leigusamband áfram eftir lok samnings án framlengingar og er þá um að ræða ótímabundinn samning sem lýtur ákvæðum húsaleigulaga.

Tímalengd leigusamninga

Almennt eru leigusamningar félagsins gerðir til 5-15 ára í senn. Hætta er á að breytingar verði á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við samningsgerð og geti félagið ekki breytt leigusamningum til samræmis við breyttar forsendur er hætta á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist.

Vanefndir leigusamninga

Félagið ber áhættu af því að leigutaki efni ekki skyldur sínar samkvæmt leigusamningi. Helstu vanefndir á leigusamningum eru vanefnd á leigugreiðslum eða öðrum greiðslum samkvæmt samningi, óheimil starfsemi í hinu leigða eða starfsemi án starfsleyfis eða annarra nauðsynlegra leyfa eða ekki í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, óuppfylltar viðhaldsskyldur, brot á umgengisskyldum, spjöll á húsnæði og fleira. Til þess að ná yfirráðum á ný yfir fasteign í eigu félagsins þar sem leigutaki hefur vanefnt leigusamning þarf félagið að leita atbeina dómstóla og sýslumanns. Slíkt ferli er bæði tímafrekt og kostnaðarsamt. Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar kemur það hins vegar ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignareiganda ef leigutaki bregst ekki við úrbótum og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir þeim kostnaði sem af þeim stafar. Í nokkrum eldri samningum félagsins eru þær skyldur lagðar á herðar félagsins að sjá til þess að húsnæði og umhverfi uppfylli

ávallt kröfur heilbrigðisvalda til tiltekna rekstrar. Ákvæðið kann að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá féluginu ef kröfur heilbrigðisfyrvalda breytast.

Leigugreiðslum haldið eftir

Komi upp ágreiningur við leigutaka um efndir leigusamnings er hætta á að leigutaki haldi eftir leigugreiðslum til þess að knýja á um réttar efndir.

1.1.2 Útleiga

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Útleiguáhætta er háð eftirspurn leiguhúsnæðis sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnæðis og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnæði auk almennra efnahagslegra þátta.

Leiguverð á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars almennt eða sértækt framboð og eftirspurn atvinnuhúsnæðis, byggingarkostnað og kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma, sbr. umfjöllun í kafla 1.6.1 *Áhætta tengd efnahagsumhverfinu*.

Hætta er á að þróun leiguverðs á markaði sé ekki í takti við væntingar félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leigusamningagerð nýrra leigusamninga, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna. Lækkun leiguverðs á markaði getur veikt samningsstöðu Reita gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins. Að sama skapi getur hækkun leiguverðs á markaði styrkt samningsstöðu félagsins og hækkað markaðsverð fasteigna.

1.1.3 Afkoma háð greiðslum frá leigutökum

Reitir eiga á hættu að verða fyrir fjárhagslegu tapi vegna þess að leigutakar, einn eða fleiri, geti ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Nær allar tekjur Reita eru leigutekjur byggðar á samningsbundnum greiðslum frá leigutökum félagsins. Þar af leiðandi er mikilvægt fyrir félagið og fjárhagslega stöðu þess að leigutakar félagsins séu fjárhagslega traustir og standi við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Áhættan ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem viðskiptavinir félagsins starfa í. Við stýringu áhættunnar er einkum horft til aldurs viðskiptakrafna, greiðslusögu, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka. Fjárhagslegar þrengingar hjá stórum leigutökum eða mörgum smærri á sama tíma geta haft áhrif á getu þeirra til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart Reitum og þannig haft í för með sér tekjumissi hjá féluginu og afskriftir viðskiptakrafna.

Í slíkum kringumstæðum þarf félagið að leita nýrra leigutaka en alls óvíst er hversu langan tíma tekur að endurleigja viðkomandi eign og hvort félagið nái að endurleigja eignina á sambærilegum eða betri kjörum. Áhrif greiðslufalls leigutaka er háð því hversu mikið leigutekjur umrædds leigutaka vega í heildarleigutekjum félagsins og hvort nægileg eftirspurn reynist eftir húsnæðinu við endurútleigu.

Í því skyni að takmarka mótaðilaáhættu kannar félagið ávallt fjárhagsstöðu leigutaka áður en stofnað er til viðskipta og gerir að megin stefnu til kröfu um bankatryggingu fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið leggur áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri með sterkan fjárhag sem geta staðið við leiguskuldbindingar sínar til framtíðar. Óveruleg vanskil eru hjá leigutökum félagsins og tapaðar viðskiptakröfur hafa sögulega verið óverulegar í hlutfalli við veltu. Útistandandi viðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega, ógreiddar kröfur eru sendar í milliinnheimtu og áfram í löginheimtu ef á þarf að halda.

1.1.4 Samþjöppun áhættu

Hætta er á að viðskiptavinir félagsins, í ákveðinni atvinnugrein, hafi meira vægi en æskilegt er þegar litið er til heildartekna félagsins, til dæmis fyrirtæki í smásölu eða hótélrekstri. Með þessu aukast áhrif af tjóni ef almennir atburðir hafa áhrif á öll fyrirtæki í viðkomandi grein. Sömu áhrif geta átt sér stað gagnvart fáum stórum viðskiptavinum. Slíkar aðstæður gætu jafnframt veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins.

1.2 Áhætta tengd eignasafni félagsins

1.2.1 Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði og mat eigna

Reitir eru fasteignafélag og sem slíkt opið fyrir áhættuþáttum er snúa að fjárfestingum í fasteignum. Fasteignir sem eignaflokkur hafa sveiflast umtalsvert í verði á undanförmum árum ásamt því sem ólíkar verðbreytingar hafa átt sér stað á ákveðnum tegundum eigna. Almenn er verðþróun á fasteignamarkaði undir áhrifum af þáttum í ytra umhverfinu, ástandi í efnahagslífinu, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Sérstæk áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif, framboð af og spurn eftir staðkvæmdarfasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Bókfært virði á fasteignum Reita tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum um mat á fjárfestingareignum. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið er metið í árs- og árshlutauppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Verðþróun á markaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat eigna. Slíkt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins, samanber umfjöllun í kafla 1.6.5 *Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar*. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu gefnar í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin víska fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði.

1.2.2 Viðhald, endurbætur og framkvæmdir á eignum félagsins

Mikilvægt er fyrir félagið að huga vel að viðhaldi fasteigna sinna og endurbæta þær með réttum hætti þannig að þær viðhaldi getu sinni til þess að skapa tekjur til lengri tíma. Gæði fasteigna félagsins er grundvöllur fyrir útleigu þeirra og hefur bein áhrif á leiguverð. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt sem skyldi eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið hvort heldur sem lítið er til mistaka í áætlanagerð, óvæntra atburða, kvaða opinberra aðila, þarfa eða væntinga leigutaka og leigusala. Slíkar aðstæður geta hækkað rekstrar- og fjárfestingarkostnað félagsins, minnkað arðsemi framkvæmdanna og haft aðrar neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

Kveðið er á um viðhaldsskyldur leigutaka og leigusala í leigusamningum félagsins og er viðhaldi almennt skipt þannig að félagið annast viðhald fasteignar utanhúss auk viðhalds stofnlagna en leigutakar bera ábyrgð á viðhaldi fasteigna innanhúss. Til eru undantekningar í samningum félagsins sem leggja ríkari skyldur á leigutaka eða leigusala. Algengt er að í tengslum við endurnýjun á leigusamningi eða við upphaf nýs leigusamnings sé farið í endurbætur á viðkomandi húsnæði og er þá samningsatriði hvort og að hvaða marki kostnaður við endurbætur fellur á leigutaka eða leigusala. Félagið gerir ráð fyrir kostnaði við endurnýjun leigusamninga í áætlunum sínum sem fellur á félagið.

Félagið gerir ítarlega viðhaldsáætlun fyrir eignasafn félagsins. Með þessu er reynt að sjá fyrir helstu viðhaldsverkefni fram í tímann og tryggja að eignir félagsins séu í viðunandi ástandi á hverjum tíma.

Í flestum tilfellum eru framkvæmdir líkt og hér er lýst leyfisskyldar af hálfu byggingar- og skipulagsyfirvalda sem setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því visu að leyfi fáið fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni.

Það er engin víska fyrir því að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekur á hendur muni klárast á réttum tíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Fjöldmargir þættir geta haft áhrif á slíkar tafir eða aukinn kostnað, til dæmis ef bæta þarf leigutökum upp fyrir ónæði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna. Auk áhrifa á kostnað geta tafir haft áhrif á tekjustreymi félagsins af útleigu viðkomandi eignar.

1.2.3 Kaup og sala eigna

Kaup og sala fasteigna er hluti af starfsemi félagsins á hverjum tíma. Félagið stefnir að því að viðhalda markaðsstöðu sinni með áframhaldandi áherslu á vandað og vel staðsett atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fjárfestingarákvarðanir verða teknar með langtímaávvöxtun að leiðarljósi. Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins er nýjum fjárfestingum ætlað að vera innan höfuðborgarsvæðisins eða vera á svæði þar sem félagið á fasteignir fyrir en auk þess getur þeim verið ætlað að styðja við fyrirliggjandi viðskiptasambönd, sbr. umfjöllun í kafla 2.11 *Tilgangur og stefnumótun*.

Við kaup félagsins á fasteignum, þar með talið kaup á öðrum fasteignafélögum, er hætta á að upp komi atvik, ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eignar sem eru ekki í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem legið hafa

til grundvallar ákvörðun um fjárfestinguna. Slíkt getur valdið lægri tekjum eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Markmið félagsins er að fjárfesta í fasteignum til langs tíma. Þrátt fyrir það geta komið upp aðstæður þar sem félagið ákveður að selja eina eða fleiri eignir. Söluverð fasteigna í framtíðinni er óljóst þar sem ótal þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs. Fari svo að eign verði seld með tapi hefur það bein áhrif á afkomu félagsins. Við sölu félagsins á fasteignum er hætta á að mótaðili félagsins í viðskiptunum standi ekki við skuldbindingar sínar, til dæmis ef umsamin greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma. Slíkt getur valdið félaginu fjárhagslegu tjóni en undir slíkum kringumstæðum kann að vera mögulegt að sækja bætur til kaupenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Ekki er hægt að tryggja að ákvarðanir félagsins um kaup og sölu fasteigna verði farsælar. Félagið gæti til að mynda metið tímasetningu hvað varðar viðskipti með fasteignir ranglega, þ.e. keypt eignir þegar markaðsverð fer lækkanði í kjölfarið og selt eignir þegar markaðsverð fer hækkandi í kjölfarið. Rangar ákvarðanir hvað kaup og sölu fasteigna varðar geta haft bein áhrif á afkomu félagsins. Margar af þeim fasteignum sem finna má í eignasafni Reita eru ekki auðseljanlegar, meðal annars vegna þess að atvinnuhúsnæðismarkaðurinn á Íslandi er að mati félagsins ekki nógu gagnsær og skilvirkur. Slíkt getur haft áhrif á getu félagsins til þess að nýta aðstæður á markaði sér til hagsbóta þar sem erfitt getur verið fyrir félagið að selja fasteignir á þeim tíma sem það óskar þess. Að sama skapi getur reynst erfitt fyrir félagið að kaupa eignir sem það hefur augastað á.

Ákvarðanir skipulagsyfirvalda geta mögulega leitt til þvingaðrar sölu félagsins á eignum og jafnvel eignanáms. Í örfáum tilfellum innihalda leigusamningar ákvæði um kauprétt leigutaka þar sem kaupverð er fyrir fram ákvarðað. Hætta er á að söluandvirði í framangreindum tilfellum endurspegli ekki markaðsverð á hverjum tíma.

1.2.4 Fasteignapróun

Félagið stefnir að því að taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, til dæmis í Kringlunni og í miðbæ Reykjavíkur. Félagið á byggingarétti og ótekjuberandi fjárfestingareignir bókfærða á 3.724 m.kr. í lok desember 2014. Áhætta tengd þróunarverkefnum er víðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingaréttum. Engin vissa er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna.

1.2.5 Eignasamsetning

Eignasafn Reita samanstendur af um 130 fasteignum af ýmsum toga. Hætta er á að samsetning eignasafns félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, tegundir eigna, leigutaka og/eða atvinnugreinar. Þetta kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáættu auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Eignir Reita eru flestar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 88% af virði eignasafnsins. Í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins er nýjum fjárfestingum að jafnaði einnig ætlað að vera innan höfuðborgarsvæðisins. Reitir telja stærstan hluta af eignum félagsins vera á eftirsóknarverðum svæðum og eignasafnið vera vel dreift innan höfuðborgarsvæðisins en mögulegt er að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða að eftirspurn á milli svæða breytist sem gerir það að verkum að staðsetning sem félagið telur vera eftirsóknarverða nú verði það ekki í framtíðinni.

1.2.6 Lóðarleiga

Stór hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að ganga út frá því að lóðarleiga fái endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun slíkra samninga ræðst gjarnan af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis.

1.3 Áhætta tengd rekstri fasteigna

Félagið stendur frammi fyrir áhættu af ýmsu tagi vegna umsýslu fasteigna, þar með talið vegna hugsanlegra veikleika eða skorts á ferlum og kerfum eða hlitingu við innri og ytri reglur. Misbrestur á framangreindu gæti

falið í sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið, aðgerðir af hálfu opinberra aðila gagnvart félaginu, neikvæð viðbrögð viðskiptavina félagsins og/eða tapað samkeppnisforskot.

1.3.1 Fasteignagjöld

Reitir greiða opinber gjöld, sameiginlega nefnd fasteignagjöld, af fasteignum félagsins til sveitarfélaga. Þessi gjöld samanstanda meðal annars af fasteignaskatti, lóðarleigu og vatns- og fráveitugjöldum. Álagning gjaldanna miðast við álagningarhlutfall af fasteigna- og lóðarmati hverrar fasteignar sem og samkvæmt gjaldskrá viðkomandi sveitarfélags. Fasteignamat atvinnueigna er samtala fasteignamats lóðar og fasteignamats mannvirkja eins og það er ákvarðað af Þjóðskrá Íslands ár hvert og gildir það fyrir næsta ár eftir að ákvörðun um matið liggur fyrir.

Fasteignagjöld eru stór hluti af rekstrarkostnaði fjárfestingareigna félagsins. Þjóðskrá Íslands innleiddi nýja aðferðafræði við fasteignamat á stærstum hluta atvinnuhúsnæðis á árinu 2014 og gildir hin nýja aðferðafræði fyrir fasteignamat 2015. Aðferðafræðin byggir meðal annars á upplýsingum um þinglýsta kaupsamninga ásamt upplýsingum um leigusamninga. Breytt aðferðafræði leiðir til þess að fasteignamat á fasteignum Reita hækkar að óbreyttu um 11.022 m.kr. eða 19,4% sem hefur það í för með sér að fasteignagjöld félagsins munu hækka um rúmar 200 m.kr. milli árunna 2014 og 2016. Aðeins 30% fasteignagjalda ársins 2015 reiknast til aðlögunar út frá hinnu nýju aðferðafræði, samkvæmt breytingu á lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Reitir hafa andmælt stórum hluta nýs fasteignamats á eignum félagsins. Niðurstaða mun liggja fyrir á árinu 2015 og leiði hún til breytinga á álagningu verður álagningu ársins leiðrétt.

Hækki fasteignagjöld, vegna hærri fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir til lægra mats á fjárfestingareignum félagsins. Hækkun leiguverðs á markaði getur til að mynda haft í för með sér hærri markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til hærri fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ákvæði eru í nýrri leigusamningum Reita sem heimila félaginu að hækka leiguverð verði verulegar breytingar á fasteignagjöldum. Félagið mun auk þess taka tillit til þessa við samningagerð vegna nýrra leigusamninga.

1.3.2 Vátryggingar

Félagið kaupir lögbundna bruna- og húseigendatryggingu á eignir sínar, viðbótartryggingu vegna bruna þegar virðismat eignar er hærri en sem nemur brunabótamati eignarinnar, ásamt því að tryggja eignirnar fyrir rekstrarstöðvun. Þrátt fyrir þetta er mögulegt að félagið verði fyrir tjóni sem tryggingar ná ekki yfir. Komi slíkt til myndi það hafa áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins sem og framtíðartekjur.

Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein áhrif á afkomu þess.

1.3.3 Starfsfólk

Starfsemi Reita veltur meðal annars á þekkingu, reynslu og einurð stjórnar félagsins, stjórnenda þess og annars starfsfólks. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenska fasteignamarkaðinum. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri starfsmenn hættu störfum hjá því en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu á stuttum tíma án þess að félagið stýrði þar för. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn. Það er mikilvægt fyrir félagið að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem það þarfnast.

Þótt Reitir telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er starfsemi félagsins umfangsmikil sem leiðir til þess að til staðar er sú hættu á öllum stigum rekstrarins að svíksamleg háttsemi geti átt sér stað. Til að lágmarka þessa áhættu er eftirlit haft með viðskiptum, fylgni við lög og ýmsum öðrum þáttum í starfsemi félagsins, reglulegt mat lagt á áhættu, verkferlar skipulagðir og skráðir, störf aðgreind, starfsfólk þjálfað og tryggingar keyptar þegar við á.

1.3.4 Stefnumótun

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarmhverfi getur haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Viðskiptastefna félagsins mótast af

skilgreindu hlutverki og markmiðum. Hætta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annaðhvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti vegna þess að reksturinn er næmur fyrir sveiflum í efnahagslífinu sem hafa áhrif á eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Ef stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti er hætta á að reksturinn bíði skaða af. Nauðsynlegt er að félagið skilji og stýri viðskiptalegum ákvörðunum með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta.

1.3.5 Orðspor

Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, birgjum, lánardrottnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu skaða. Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum þessara aðila eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Slík neikvæð umfjöllun getur til að mynda komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða aðili tengdur því er dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum eða er sakaður um slíkt. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

Mikilvægt er að öryggi og gæði fasteigna félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á viðskipti við félagið og þar með á afkomu þess.

1.3.6 Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Rekstur félagsins og umsýsla krefst skilvirkra tölvukerfa og þar með eru talin bókhaldskerfi og kerfi sem halda utan um fasteignir og leigusamninga. Félagið er með samning við fáa en sterka þjónustuaðila um hýsingu, rekstur þessara kerfa þar sem ákveðið þjónustustig er tryggt. Ekki er hægt að útiloka að bilanir í kerfum félagsins eða þjónustuaðila þess hafi neikvæð áhrif á reksturinn.

1.4 Áhætta tengd fjármögnun félagsins

Starfsemi félagsins er háð því að félagið geti fjármagnað rekstur þess og eignir. Félagið er háð leigutekjum frá leigutökum sínum til þess að standa undir rekstrarkostnaði, vöxtum og afborgunum af fjármögnun félagsins á hverjum tíma.

Aukin skuldsetning félagsins á hverjum tíma hefur bein áhrif á getu félagsins til arðgreiðslna, kaupa á eigin bréfum og fjárfestinga. Jafnframt er hætta á að of mikil skuldsetning félagsins fækki möguleikum þess til endurfjármögnunar, hafi neikvæð áhrif á fjármögnunarkjör nýrrar fjármögnunar, hamli fjárfestingum og auki næmi fyrir aðstæðum í ytra umhverfi.

1.4.1 Vaxtakjör

Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin vissa er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr nú við.

Sérstaka athygli ber að veita eftirfarandi atriðum en nánari umfjöllun um vaxtaáhættu má finna í kafla 1.5.1 *Vaxtaáhætta*.

Í tveimur lánasamningum sem félagið gerði við Íslandsbanka hf. árið 2014 er að finna endurskoðunarákvæði vaxta í árslok 2017. Félagið er einnig með skammtímalánalínur sem bera breytilega vexti í samræmi við gjaldskrá viðkomandi fjármálastofnunar. Hætta er á að kjör á þessari fjármögnunum hækki og að félagið eigi ekki kost á hagstæðari fjármögnun við þetta tímamark.

Í lánasamningi við Hypothekenbank Frankfurt AG greiðir félagið fast álag á EURIBOR-millibankavexti. Hætta er á að þessir erlendu millibankavextir hækki með neikvæðum áhrifum á rekstur félagsins.

1.4.2 Endurfjármögnun

Hætta er á því á hverjum tíma að félagið hafi ekki aðgang að lánsfjármögnun til þess að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Stærð efnahags Reita getur einnig aukið þessa áhættu þar sem hún getur valdið því að viðskipti félagsins fari yfir mörk stórra áhættuskuldbindinga hjá lánastofnunum og þar með takmarkað fjármögnunarmöguleika félagsins. Í samræmi við 30. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki má áhætta vegna eins viðskiptamanns eða hóps tengdra viðskiptavina ekki fara fram úr 25% af eiginfjárgrunni fjármálafyrirtækis.

Til að draga úr þessari áhættu var við endurfjármögnun félagsins í árslok 2014 hugað sérstaklega að fyrirkomulagi trygginga og lengd fjármögnunar auk þess sem félagið hefur tryggt sér aðgengi að skammtíma-fjármögnun. Eins og fjallað er um nánar í kafla 6.3.3 *Nýtt tryggingafyrirkomulag* var endurfjármögnunin framkvæmd undir nýju tryggingafyrirkomulagi sem veitir félaginu sveigjanleika til að haga fjármögnun á eins hagstæðan máta og aðstæður bjóða á hverjum tíma þannig að lánardrottinn njóti hliðstæðra veðtrygginga. Með þessu er hægt að taka bankalán eða gefa út skuldabréf án þess að leita þurfi til annarra lánardrottna til að taka upp veðtryggingar á sama tíma. Félagið hefur tryggt sér langa fjármögnun á hagstæðum kjörum þar sem greiðslur, afborganir og vextir eru jafnar að raunvirði út líftíma lánanna. Félagið hefur heimild til hraðari uppgreiðslu fyrir gjalddaga langtímalána. Félagið hefur tryggt sér aðgengi að lánalínum sem hægt er að nota til skammtímasveiflujöfnunar á lausafjárstöðu þess.

Athygli er vakin á því að fjármála- og efnahagsráðherra hefur skipað nefnd sem ætlað er að kortleggja svokallað skuggabankakerfi á Íslandi. Í þessu sambandi er meðal annars horft til þess að auknar kröfur á fjármálafyrirtæki geta leitt til þess að fjármögnun sem áður fór fram innan veggja þeirra flytjist í annað form. Í þessu sambandi er ekki síst horft til langtímafjármögnunar lífeyrissjóða á ýmsum verkefnum, ekki síst á fasteignamarkaði.¹ Ekki er hægt að útiloka að niðurstaða nefndarinnar muni leiða til breytinga sem gætu haft áhrif á möguleika Reita til fjármögnunar í framtíðinni.

1.4.3 Kvaðir í lánasamningum

Lánasamningur dótturfélagsins Reita VII ehf. við Hypothekenbank Frankfurt AG inniheldur óhefðbundið uppsagnarákvæði sem heimilar bankanum að segja láninu upp með þriggja mánaða fyrirvara við upphaf hvers vaxtatímabils, án nokkurra tilgreindra ástæðna eða atvika. Samkvæmt lögum nr. 87/1992 um gjaldeyrismál væri Reitum VII ehf. eða ábyrgðaraðilum (móðurfélagið (á grundvelli sjálfskuldarábyrgðar) og dótturfélagið Reitir I ehf. (á grundvelli skiptingarábyrgðar)) óheimilt að greiða útistandandi fjárhæð lánsins út til Hypothekenbank Frankfurt AG, hvort sem væri vegna uppsagnar lánsins eða gjaldfellingar þess, vegna banns við fyrirframgreiðslu lána innlendra aðila til erlendra aðila eða banns við kaupum innlendra aðila á erlendum gjaldeyri þar sem ekki teldist vera um samningsbundna afborgun að ræða.

Fjármagnshöftin takmarka einnig möguleika Hypothekenbank Frankfurt AG til að nýta sér vanefndaákvæði samningsins þar sem þau hamlu því að bankinn geti gengið að veðum eða selt veðandlög til uppgjörs á kröfum sínum. Hypothekenbank Frankfurt AG hefur heimild til gjaldfellingar lánsins á þeim grundvelli að ekki hefur verið greitt af láninu síðan í desember 2012 þar sem bankinn hefur ekki staðfest að skilyrði fyrir gildistöku breytingssamnings við lánasamninginn séu uppfyllt, eins og nánar er fjallað um í kafla 1.6.2 undir „Ágreiningsmál vegna gjaldeyrislaga“. Lánasamningurinn gerir einnig áskilnað um samþykki Hypothekenbank Frankfurt AG fyrir breytingum á eignarhaldi félagsins. Ljóst er að breytingar sem orðið hafa á eignarhaldi félagsins eftir endurfjármögnun þess og breytingar sem geta leitt af töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði heimila einnig gjaldfellingu lánsins. Lán frá Íslandsbanka hf. og skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. í flokknum REITIR151244 heimila ekki gjaldfellingu vegna mögulegra vanefnda á umræddu láni frá Hypothekenbank Frankfurt AG. Verði gjaldeyrishöftum aflétt eða leyfi fæst með öðrum hætti til að greiða lán þetta upp mun félagið gera það án tafar og gerir ráðstafanir til þess.

1.4.4 Veðsetning fasteigna félagsins

Félagið hefur veitt lánardrottnum sínum veð í nær öllum fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Undir ákvæðum samninga þar að lútandi hafa lánardrottinn heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála fjármögnunarinnar. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins og framtíðarhorfur. Tiltekið lágmark lánardrottna þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir nýju tryggingafyrirkomulagi félagsins, samanber umfjöllun í kafla 6.3.3 *Nýtt tryggingafyrirkomulag*.

¹ http://www.fjarmalaraduneyti.is/media/rit2014/Skyrsla-fjarmala--og-efnahagsradehrra-um-loggjof-um-fjarmalathjonustu_heildarskjal_25092014_lokaskjal.pdf

1.4.5 Lausafjárahætta

Félagið gæti hugsanlega staðið frammi fyrir þeirri áhættu að eiga mögulega ekki til nægt lausafé eða aðgang að fjármögnun til að mæta skuldbindingum sínum. Stýring lausafjárahættu félagsins felst í að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við allar skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis til félagsins. Fylgst er daglega með lausafjárstöðu.

Hluti af lausafjárstýringu er jafnframt að leitast við að hámarka arðsemi sem getur falist í að ráðstafa lausafé til skamms tíma til greiðslu skammtímaskulda eða til ávöxtunar í bankainnistæðum eða ríkisverðbréfum. Félagið gæti staðið frammi fyrir því að verða fyrir fjárhagslegu tapi ef mótaðilar í framangreindum fjármálagerningum eða öðrum fjármálagerningum sem félagið kann að stofna til, til dæmis vegna afleiðusamninga, standa ekki við umsamdar skuldbindingar sínar.

Helsta lausafjárahætta félagsins er endurfjármögnunaráhætta. Fjallað er um hana í kafla 1.4.2 *Endurfjármögnun*.

Annað form lausafjárahættu felst í því að greiðslufæði félagsins vegna leigutekna muni hugsanlega ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og þjónustu lánasamninga. Orsakir þess geta verið of mikil skuldsetning, óvænt hækkun kostnaðarliða eða lækkun leigutekna, til að mynda vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur leitt til vanskila hjá félaginu eða jafnvel gjaldfalls.

Lausafjárstaða félagsins er sterk eftir endurfjármögnun í desember 2014 en handbært fé var um 506 m.kr. í lok desember 2014 og við sama tímamark var félagið jafnframt með 550 m.kr. lánalínu óáðregna sem hægt er að nota til skammtímasveiflujöfnunar á lausafjárstöðu félagsins. Þrátt fyrir þetta er ekki hægt að útiloka að lausafjárahætta geti leitt til greiðslufalls hjá félaginu.

1.5 Markaðsáhætta

1.5.1 Vaxtaáhætta

Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Vaxtaform skulda og eigna félagsins eru fastir verðtryggðir vextir og breytilegir vextir. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þríþætt, hækkun breytilegra vaxta, hækkun fastra vaxta og verðbólguáhætta. Umfjöllun um skuldir félagsins og helstu skilmála þeirra er að finna í kafla 6.3 *Skuldir*.

Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum og geta vaxtabreytingar haft bein áhrif á afkomu félagsins. Í ljósi þess hve afkoma félagsins er næm fyrir breytingum á markaðsvöxtum getur þessi áhætta jafnframt leitt til mikilla sveiflna í afkomu félagsins. Hluti lána félagsins, eða um 45%, er með föstum vöxtum og jöfnum greiðslum til ársins 2044 og dregur það úr vaxtaáhættu þess.

Þróun á vaxtamörkuðum hefur einnig mikil áhrif á virði fasteigna félagsins þar sem þróun ávöxtunarkröfu til slíkra eigna er nátengd þróun vaxta. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkaðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna.

1.5.2 Verðbólguáhætta

Verðtrygging leigutekna og skulda er almenn hjá félaginu og getur misræmi þar á haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins. Nær allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir og sem slíkir hafa þeir áhrif á tekjur og mat á fasteignum þess. Langstærstur hluti skulda félagsins er verðtryggður sem hefur áhrif á fjármagnsgjöld og skuldir þess.

Hætta er á að mikil og viðvarandi verðbólga orsaki þá stöðu að leiguverð sem leigutakar ættu að greiða sé komið út fyrir getu þeirra til þess að standa undir slíku. Slíkt myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins ellegar og/eða að félagið kann að endursemjja við leigutaka með þeim afleiðingum að áætlaðar framtíðartekjur og þar með virðismat fjárfestingareigna félagsins hækkar ekki til samræmis við hækkun verðtryggðra skulda félagsins með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag félagsins.

1.5.3 Gjaldeyrisáhætta

Öll viðskipti Reita í erlendri mynt mynda gjaldeyrisáhættu. Auk íslenskrar krónu á félagið eingöngu viðskipti í evrum. Gjaldeyrisáhætta félagsins má aðallega rekja til þess ósamræmis sem er á skuldum og eignum í evrum auk ósamræmis á inn- og útfjárflæði gjaldeyris. Félagið er með skuldir umfram eignir í evrum. Hluti leigugreiðslna félagsins er í evrum og er umfram þær greiðslur sem félagið þarf að standa skil á í evrum vegna núverandi lánasamninga sem eru til fárra ára og verða ekki endurfjármagnaðir í erlendri mynt meðan ákvæði núverandi gjaldeyrislaga eru í gildi.

Veiking krónunnar gagnvart evru hefur þau áhrif að vextir, afborganir og staða lána, mæld í íslenskum krónum, hækkar með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag. Sama á við um leigutekjur í evrum, mældar í íslenskum krónum. Þær munu hækka og stuðla að hækkuðu mati eigna. Styrking krónunnar hefur öfug áhrif.

Almennt er hætta á að mikil veiking krónunnar gagnvart evru valdi því að leiguverð sem bundið er í erlendri mynt hækki umfram greiðslugetu leigutaka. Slíkt myndi hafa í för með sér að viðkomandi fjárfestingareignir félagsins hækkuðu ekki til samræmis við hækkun skulda félagsins í erlendri mynt, með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag félagsins. Leigusamningar í erlendri mynt eru við leigutaka sem fá verulegan hluta af tekjum sínum greiddan í erlendri mynt frá erlendum aðilum og vegur það upp á móti framangreindri áhættu.

1.6 Ytri áhættuþættir

1.6.1 Áhætta tengd efnahagsumhverfinu

Allar eignir Reita eru á Íslandi og koma allar tekjur félagsins af leigu á húsnæði innanlands. Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta leitt til minni eftirspurnar hjá fólki og fyrirtækjum en slíkar aðstæður eru líklegar til að hafa áhrif á fjárhag leigutaka félagsins og þar með getu þeirra til að sækja í nýtt húsnæði sem og að standa við leigusamninga sína við félagið. Umsvif og ástand efnahagslífsins hefur þar með áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins.

1.6.2 Stjórn málaumhverfi, laga- og regluáhætta

Stjórn málaumhverfi

Ákvarðanir stjórnvalda, sem meðal annars geta ráðist af áherslum þeirra stjórn málaflokka sem eru við völd á hverjum tíma eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi Reita. Félaginu ber að fylgja mismunandi lögum og reglugerðum og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma.

Þar bera hæst ákvarðanir stjórnvalda varðandi skatta, fasteignamarkaðinn, svo sem fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanám svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. Einnig geta breytingar á lögum eða reglugerðum er varða samkeppnismál haft bein áhrif á félagið en einnig óbein í gegnum áhrif á leigutaka. Það er ekki á færi félagsins að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum útgefnum af félaginu.

Gildandi lög, reglugerðir og leyfi

Móðurfélagið, Reitir fasteignafélag hf., er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og dótturfélög þess eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Starfsemi félagsins lýtur fjölmörgum lögum og reglugerðum. Starfsemi félagsins er einnig þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda byggingaleyfis eða annarra leyfa frá opinberum aðilum vegna framkvæmda. Breytingar á þeim lögum sem gilda um félagið, eða ný lög sem sett eru um starfsemi þess, kunna að setja félaginu skorður, hafa áhrif á hvernig það hagar starfsemi sinni og geta haft bein áhrif á afkomu félagsins. Ef félagið gerist brotlegt við þau lög, reglugerðir og reglur, eða ef tilskilin leyfi eru ekki endurnýjuð með tilskildum hætti, eru afturkölluð eða þeim breytt á einhvern hátt þá kann það að hafa bein áhrif á afkomu félagsins. Starfsemi félagsins fellur ekki undir nein núgildandi sérlög.

Samkeppni

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið.

Reitir búa við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum, og gæti hún leitt til lækkunar á leiguverði, aukins kostnaðar og meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins. Keppinautar eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og Reitir og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota. Ef ekki er keppt við keppinauta í leiguverði, gæðum eigna og þjónustu gæti það haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu. Nýir keppinautar hafa komið inn á markaðinn og náð fötfestu og því er ljóst að möguleiki á nýrri og/eða aukinni samkeppni er fyrir hendi. Samkeppniseftirlitið hefur í ályktunum er snúa að keppinautum Reita ályktað um stærð og skiptingu markaðshlutdeildar á þeim markaði sem eftirlitið telur félagið starfa á, samanber umfjöllun í kafla 2.10 *Fasteignamarkaður*.

Verðbréfalöggjöf

Ef verðbréf útgefin af félaginu eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland (með „Nasdaq Iceland“ er í útgefandalýsingu þessari átt við Kauphöll Íslands hf., skráð hjáheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík) ber félaginu að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur á verðbréfamarkaði á hverjum tíma, meðal annars lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, reglum FME nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerna* sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir það. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og rýrt traust þess gagnvart eftirlitsaðilum og fjárfestum og þar með leitt til verðlækkunar á hlutabréfum þess. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland tæki hlutabréf félagsins úr viðskiptum.

Dótturfélag útgefanda, Reitir II ehf., kt. 670492-2069, hefur verið með skuldabréfaflokk skráðan hjá Nasdaq Iceland frá árinu 2003 með einkenninu LAFL 03 1 og hefur það félag uppfyllt skyldur sínar samkvæmt þeim lögum, reglum og reglugerðum sem um skráningu skuldabréfaflokka gildir.

Athygli er vakin á því að fjármála- og efnahagsráðherra hefur skipað nefnd til þess að yfirfara refsíheimildir í löggjöf á fjármálamarkaði.² Framangreind viðurlög gætu því tekið breytingum en ekki er hægt að leggja mat á í hverju breytingarnar fælust.

Fjármagnshöft

Gengisfall krónunnar haustið 2008 varð til þess að innleidd voru fjármagnshöft með breytingum á lögum nr. 87/1992 um gjaldeyrismál. Höftin takmarka meðal annars möguleika erlendra fjárfesta til að innleysa íslenska fjármálagerna sem þeir fjárfestu í áður en þessar takmarkanir voru settar. Hins vegar gilda ekki jafn strangar reglur um nýjar fjárfestingar erlendra aðila þar sem gildandi gjaldeyrisreglur bjóða upp á útgönguleið úr slíkum fjárfestingum. Enn fremur er íslenskum fjárfestum óheimilt að ráðast í nýfjárfestingar erlendis skv. núgildandi reglum. Fjármagnshöftin hafa nokkur áhrif á rekstur félagsins og takmarka til að mynda möguleika þess til fjármögnunar. Reitir standa frammi fyrir þeirri áhættu að efnahagslegar aðstæður og stjórnmálaumhverfi verði þess eðlis að fjármagnshöftin verði við lýði til lengri tíma.

Breytingar á fjármagnshöftunum geta haft áhrif á framboð og eftirspurn eftir íslenskri krónu og þar með á gengi hennar. Losun eða afnám fjármagnshaftanna gæti því haft áhrif á starfsemi félagsins ef slíkar aðgerðir leiða til þess að erlendir aðilar selji eignir sínar í íslenskum krónum eða að vextir verði hækkaðir til þess að koma í veg fyrir gengislækkun krónunnar. Leiði breytingar á fjármagnshöftum til gengislækkunar krónunnar gæti það haft í för með sér aukna verðbólgu og þannig haft neikvæð áhrif á félagið. Losun eða afnám haftanna gæti einnig lækkað eignaverð og ekki hægt að útiloka að verðmæti eigna félagsins rýrni við slíkar aðstæður. Losun eða afnám haftanna kann því að hafa neikvæð fjárhagsleg áhrif á félagið.

Ágreiningsmál og málaferli

Engin málaferli sem hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á félagið eru yfirstandandi. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur, er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri fasteignafélaga. Reitir geta þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi. Vert er að nefna eitt mál sem rekið er nú fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Snýst það um gildi

² http://www.fjarmalaraduneyti.is/media/rit2014/Skyrsla-fjarmala--og-efnahagsradehrra-um-loggjof-um-fjarmalathjonustu_heildarskjal_25092014_lokaskjal.pdf

kaupréttar sem leigutaki Aðalstrætis 16, Íslandshótel hf., telur sig hafa réttilega nýtt í október 2014. Reitir telja kaupréttinn ekki hafa verið í gildi á þeim tíma vegna forsendubrests fyrir viðaukasamningi sem hann byggðist á. Verði fallist á kröfur leigutakans mun félagið þurfa að selja honum fasteignina. Verð hennar skal þá, samkvæmt ákvæðum umrædds samnings, taka mið af bókfærðu verði eignarinnar úr ársuppgjöri félagsins miðað við 31. desember 2013, um 2 ma.kr. Telur félagið að sú niðurstaða myndi ekki hafa teljandi áhrif á rekstur þess og afkomu.

Að neðangreindu undanskildu eru hvorki í gangi né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði einstök stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins.

Ágreiningsmál vegna gjaldeyrislaga

Seðlabankinn tilkynnti félaginu í desember 2012 að rannsókn væri hafin á því hvort félagið, ásamt dótturfélögum Reitum III ehf. og Reitum VII ehf., hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka á árinu 2009 við þrjá lánasamninga félagsins við Hypothekenbank Frankfurt AG án þess að leita eftir undanþágu bankans fyrir breytingunum. Sátt við Seðlabankann í þessu máli var undirrituð í júní 2013 með því skilyrði að breytingar yrðu gerðar á samningunum við Hypothekenbank Frankfurt AG og að Reitir greiddu stjórnvaldssekt að fjárhæð 10 m.kr. Voru skilyrði þessi uppfyllt í júní 2014 þegar félagið afhenti Seðlabankanum undirritaða breytingasamninga við alla þrjá lánasamningana og greiddi umrædda sektarfjárhæð. Hafði Seðlabankinn staðfest að með breytingasamningunum uppfylltu lánasamningarnir ákvæði gjaldeyrismálaganna og mætti því greiða af þeim í samræmi við ákvæði þeirra.

Hypothekenbank Frankfurt AG setti skilyrði í breytingasamningunum fyrir gildistöku þeirra. Eitt þeirra hefur ekki fengist uppfyllt en það lýtur að staðfestingu frá Seðlabankanum um undanþágu fyrir Hypothekenbank Frankfurt AG, sem bankinn krafðist, en Seðlabankinn féllst ekki á að veita. Í október 2014 féll Hypothekenbank Frankfurt AG frá þessu skilyrði hvað tvo af þremur þessara lánasamninga varðaði. Voru þeir lánasamningar uppgreiddir í kjölfarið á lokagjaldsdaga þeirra. Samskonar staðfesting varðandi þriðja lánasamninginn hefur ekki enn borist félaginu frá Hypothekenbank Frankfurt AG en sá samningur ætti eftir breytingu hans ekki að vera á lokagjaldsdaga fyrir en í desember 2022. Félagið hefur ekki greitt þær afborganir eða vexti af láninu sem greiða ætti ef umrædd staðfesting væri komin frá Hypothekenbank Frankfurt AG enda telur félagið að það myndi ekki samræmast sáttinni sem gerð var við Seðlabankann.

Í umræddum staðfestingum vegna hinna tveggja lánasamninganna áskildi Hypothekenbank Frankfurt AG sér rétt til að koma fram með skaðabótakröfu gagnvart félaginu vegna meints aukins kostnaðar bankans í tengslum við tafir á greiðslu afborgana af öllum lánunum bankans til félagsins vegna rannsóknað Seðlabankans sem fallið gætu undir ákvæði þessara lánasamninga um aukinn kostnað og skaðleysi. Slík krafa hefur ekki verið sett fram gagnvart félaginu og alls óvíst hvort svo verði og þá að hvaða umfangi. Ljóst er að Reitir munu hafna slíkri kröfu ef fram kemur og munu láta dómstóla skera úr um réttmæti hennar komi til þess enda telur félagið sig hafa góðar málásátæður í málinu ef á reynir.

Hypothekenbank Frankfurt AG hefur samþykkt að aflétta öllum tryggingum vegna þessara tveggja lána sem uppgreidd eru að undanskildu því að á tveimur fasteignum Reita munu hvíla áfram tvö tryggingabréf, samtals að fjárhæð um 1 ma.kr. að núvirði, í tengslum við þessa mögulegu kröfu Hypothekenbank Frankfurt AG. Telja Reitir það gefa sterklega til kynna hver efri mörk umfangs slíkrar kröfu gætu orðið og er það mat félagsins að það myndi ekki hafa slík neikvæð áhrif á rekstur Reita að verulegu máli skipti félli niðurstaða mögulegs málareksturs Hypothekenbank Frankfurt AG í vil.

1.6.3 Tekjuskattur

Útgefandi er íslenskt hlutafélag og dótturfélög þess íslensk einkahlutafélög. Félögin bera sem slík ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Félagið hefur orðið fyrir áhrifum af breytingum á íslenskri skattalöggjöf og líklegt er að frekari breytingar í framtíðinni muni hafa áhrif á rekstur hennar.

Félagið færir tekjuskattsskuldbindingu í efnahagsreikningi sínum sem endurspeglar mun á skattalegu virði og bókfærðu virði fasteigna í reikningum félagsins. Þennan mun má rekja til þess að fyrningarreglur laga nr. 90/2003 um tekjuskatt geta haft í för með sér að fasteignir félagsins eru fyrndar í skattskilum félagsins en metnar á gangvirði í reikningum þess. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur mögulegur söluhagnaður fasteigna ekki til greiðslu fyrir en við sölu eigna. Þetta fyrirkomulag hefur í för með sér þá áhættu að skatthlutfall geti hafa hækkað þegar tekjur eru innleystar með sölu.

Til frádráttar tekjuskattsskuldbindingu kemur tekjuskattseign vegna yfirfæranlegs taps fyrri ára sem líklegt er að félagið nýti. Félagið gerir ekki ráð fyrir að greiða skatt svo lengi sem það á yfirfæranlegt skattalegt tap og eignir sem hægt er að fyrna skattalega. Breyting á skattalöggjöf sem takmarkaði eða kæmi í veg fyrir nýtingu félagsins á yfirfæranlegu skattalegu tapi gæti því haft bein áhrif á sjóðstreymi félagsins.

Hætta er á að félaginu takist ekki að nýta uppsafnað tap fyrri ára sem eignfært hefur verið á efnahagsreikningi félagsins. Þegar slíkt yrði ljóst bæri félaginu að gjaldfæra áður eignfært tap.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts. skv. 96. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattayfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattayfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

Nánari umfjöllun um skattamál félagsins, þar á meðal um tekjuskattsskuldbindingu og tekjuskattseign, er að finna í kafla 6.8.1 *Tekjuskattur*.

1.6.4 Virðisaukaskattur

Eignir Reita eru flestar skráðar frjálsri skráningu að hluta eða öllu leyti. Félagið er því með skuldbindingar utan efnahags í formi virðisaukaskattskvaðar vegna frjálsrar skráningar. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að allir gildandi leigusamningar er varða eignir sem skráðar eru frjálsri skráningu hafi sérstaka skráningu hjá skattayfirvöldum þannig að notkun fasteigna í virðisaukaskattsskyldri starfsemi sé óslitin. Til að tryggja samfellu í virðisaukaskattsskyldum notum fasteigna er mikilvægt að allra formsatriða sé gætt, meðal annars að þinglýst samþykki leigutaka liggi fyrir við upphaf útleigu fasteigna. Ef þetta er ekki gert gæti virðisaukaskattskvöð vegna viðkomandi eignar gjaldfallið. Skuldbindingin lendir einnig á félaginu ef kaupandi fasteignar sem félagið selur er í óskattskyldri starfsemi og yfirtekur ekki viðkomandi virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10-20 árum. Nánari umfjöllun um frjálsa skráningu er að finna í kafla 6.8.2 *Virðisaukaskattur*.

1.6.5 Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Ársreikningar Reita hafa frá og með árinu 2009 verið útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu. Reikningsskilastaðlarnir eru endurskoðaðir með reglulegu millibili og breytingar á þeim gætu haft áhrif á hagnað félagsins. Breytingar á reikningsskilastöðlunum gætu einnig haft óbein áhrif á félagið í gegnum leigutaka þess. Til umræðu er til að mynda að breyta stöðlunum á þann veg að leiguskuldbinding skuli færast á efnahagsreikning leigutaka vegna afnotaréttar á viðkomandi eign. Slíkar breytingar gætu dregið úr ávinningi leigutaka af því að vera á leigumarkaði og þannig minnkað áhuga fyrirtækja á leigumarkaði, sem fara eftir stöðlunum, og valdið því að þau kjósi frekar að eiga fasteignir en leigja þær. Slíkar aðstæður gætu haft bein áhrif á afkomu félagsins. Í einhverjum tilfellum færa leigutakar félagsins leiguskuldbindingu sína á efnahagsreikning sinn og á það til að mynda við í tilfelli sveitarfélaga.

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að vera frábrugðið þessu mati. Umfjöllun um mat fjárfestingareigna Reita og helstu forsendur þess er að finna í kafla 6.2.1 *Fjárfestingareignir*.

1.7 Uppbygging á eignarhaldi útgefanda

Stærstu hluthafar útgefanda gætu, miðað við eignarhald sitt, tekið sig saman um að hafa veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafa. Þeir hafa einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yfirráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa félagsins. Þetta á bæði við um eignarhald útgefanda samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir breytingar sem eru fyrirhugaðar vegna útboðsins. Upplýsingar varðandi stærstu hluthafa í félaginu er að finna í kafla 4.1 *Hluthafar*.

Núverandi og verðandi hluthafar þurfa að huga að því að eignarhald þeirra í útgefanda getur verið takmarkað af gildandi lögum og reglum. Í þessu samhengi má nefna samkeppnislög nr. 44/2005 og lög nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna. Samkeppniseftirlitið sendi frá sér úrskurð árið 2009 vegna eignarhalds

fjármálastofnana í útgefanda, samanber umfjöllun í kafla 2.4 *Ágrip af sögu*. Ákvæði laga nr. 19/1966 um eignarrétt og afnotarétt fasteigna takmarka eignarhlut aðila utan Evrópska efnahagssvæðisins í félögum sem eiga fasteignir samanber umfjöllun í kafla 1.5 *Uppbygging á eignarhaldi* og 3.7 *Fjárfestar* í verðbréfalýsingu hlutabréfa dagsettri 17. mars 2015.

Lög nr. 34/1991 um fjárfestingu erlendra aðila í atvinnurekstri takmarka einnig heimild erlendra aðila, annarra en EES-borgara, til að eignast hlutafé í félaginu eigi félagið einhver þau réttindi sem um er fjallað í lögnum, svo sem fasteignir sem teljast hafa fölginn í sér rétt til virkjunar vatnsfalla eða jarðvarma ellegar fasteignir sem lúta að orkuvinnslu eða orkudreifingu. Félagið á engin slík réttindi en eignist aðilar, aðrir en EES-borgarar, stærri eignarhlut í félaginu en heimilt er til að félagið geti farið með rétt til þeirrar starfsemi sem lögin fjalla um, takmarkar það möguleika félagsins til þess að eignast slík réttindi í framtíðinni og þar með möguleika þess til vaxtar á komandi árum.

2. STARFSEMI OG SKIPULAG

2.1 Útgefandi

<i>Lögheiti</i>	Reitir fasteignafélag hf.
<i>Viðskiptaheiti</i>	Reitir
<i>Kennitala</i>	711208-0700
<i>Lögform</i>	Hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995
<i>Eigendur</i>	Hluthafar eru 232. Fimm aðilar eiga beint eða óbeint 5% eða stærri eignarhlut í útgefanda en þeir eru Arion banki hf. (21,97%), Landsbankinn hf. (17,66%), Gildi – lífeyrissjóður ásamt lífeyrissjóðum Framtíðarsýnar (10,79%), Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga (8,11%), Lífeyrissjóður verzlunarmanna (7,73%) og Glitnir hf. ásamt Haf Funding 2008-1 Limited (6,26%).
<i>Útistandandi hlutafé</i>	754.713.861 hlutur, hver hlutur 1 króna að nafnverði
<i>Eigin hlutir</i>	0
<i>Heildarhlutafé</i>	754.713.861 útgefinn hlutur, hver hlutur 1 króna að nafnverði
<i>Auðkenni hluta hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf.</i>	REITIR
<i>ISIN-númer</i>	IS0000020352
<i>Höfuðstöðvar og lögheimili</i>	Kringlan 4-12, 103 Reykjavík, Ísland
<i>Heimasíða</i>	www.reitir.is
<i>Tölvupóstfang</i>	reitir@reitir.is
<i>Símanúmer</i>	+354 575 9000
<i>Fjárhagsdagatal</i>	30. apríl 2015 Aðalfundur 2015
	Vika 22 2015 Birting árshlutareiknings fyrstu þriggja mánaða 2015
	Vika 35 2015 Birting árshlutareiknings fyrstu sex mánaða 2015
	Vika 48 2015 Birting árshlutareiknings fyrstu níu mánaða 2015
	Vika 9 2016 Birting ársreiknings 2015

2.2 Lagaumhverfi

Útgefandi er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Ýmis lög og reglugerðir varða starfsemina, meðal annars er varða skipulagsmál, byggingareglugerðir, bókhald, ársreikninga og skatta (tekjuskatt, virðisaukaskatt, stimpilgjöld, fasteignagjöld), húsaleigulög, lög um fjöleignahús, fasteignakaupalög, gjaldeyrislög, samkeppnislög og lög um verðbréfavíðskipti. Sum þeirra gera félaginu skylt að afla leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda bygginga- eða framkvæmdaleyfi frá opinberum aðilum. Viðskiptavinir félagsins, lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila og þar með talið er varða húsnæði. Umfjöllun um áhættuþætti tengda því lagaumhverfi sem félagið starfar í er að finna í kafla 1.6 *Ytri áhættuþættir*.

2.3 Inngangur

Reitir eru stærsta einkafyrirtæki landsins í útleigu atvinnuhúsnæðis³, sérhæft í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis á Íslandi og þá helst verslunarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og hótélbygginga á höfuðborgarsvæðinu. Áhersla er lögð á vandaðar eignir, góða staðsetningu og faglega þjónustu.

Heildareignir Reita námu 102 milljörðum króna í árslok 2014 og þar af var virði fjárfestingareigna 101 milljarður króna. Reitir eiga um 130 fasteignir sem telja samtals um 410.000 fermetra. Meðal fasteigna Reita má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair Hótel Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af þeim íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Fjárhagsstaða félagsins er traust eftir endurfjármögnun í árslok 2014 sem skilaði Reitum 39% eiginfjárlutfalli og 55% lánaþekju og er geta umtalsverð til fjárfestinga, arðgreiðslna eða kaupa á eigin bréfum.

Heildartekjur Reita námu 8,5 milljörðum króna árið 2014 og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) var 6,0 milljarðar króna. Viðskiptavinir eru um 470 en fjöldi leigusamninga er um 590. Stærstu leigutakar félagsins eru Hagar hf., Flugleiðahótel ehf., íslenska ríkið og sveitarfélög með samtals um 45% tekna. Langtímaleigusamningar og þekktur rekstrarkostnaður fasteigna hefur skilað félaginu stöðugri rekstrarafkomu undanfarin ár.

Um 96% fjárfestingareigna Reita eru tekjuberandi. Nýtingarhlutfall félagsins er um 96% og í árslok 2014 var eftirstæður meðaltími leigusamninga 6,4 ár.

2.4 Ágrip af sögu

Reitir fasteignafélag hf. var stofnað 29. desember 2008 og tók yfir íslensk fasteignafélög í samstæðu Landic Property hf. Það eignasafn hafði stækkað og þróast síðustu áratugi, með samrunum við önnur fasteignafélög og með kaupum á einstökum eignum og eignasöfnum og rekja Reitir því sögu sína aftur til byggingar á verslunarmiðstöðinni Kringlunni (8-12) sem var opnuð árið 1987. Landic Property hf. (þá Fasteignafélagið Stoðir hf.) var stofnað árið 1999 um fasteignir Baugs Group hf. sem þá rak verslanir undir merkjum Bónuss, Hagkaupa og 10-11 auk vöruhúsa Aðfanga og Hýsingar. Árið 2002 var Þyrping hf. sameinuð félaginu sem eignaðist þar með meðal annars stóran eignarhlut í Kringlunni, Icelandair hótelin sem nú ganga undir heitunum Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hótel Reykjavík Natura, ásamt verslunarhúsnæði í Holtagördum og Spönginni í Reykjavík. Sameinað félag átti þá um 160.000 fermetra af leiguhúsnæði. Árið 2003 keypti félagið Innrétttingarnar ehf. af Minjavernd hf. sem unnið hefur að endurnýjun húsnæðis í miðbæ Reykjavíkur en það félag átti hótél í byggingu við Aðalstræti 14-16 sem fékk nafnið Hótel Reykjavík Centrum auk fasteignar við Grjótagötu 4. Kaupin mörkuðu upphaf farsæls sambands við Minjavernd og 2006 keypti félagið af henni Aðalstræti 2 ásamt bakhúsum og Aðalstræti 12. Árið 2004 keypti félagið Kletta ehf. sem átti eignir á Akureyri, samtals um 33.500 fermetra, en þar á meðal var Hafnarstræti 91, fyrrverandi aðalskrifstofa KEA á Akureyri. Árið 2004 keypti félagið Líf fasteignir ehf. sem átti fasteignina að Lynghálsi 13 / Krókhálsi 14 í Reykjavík. Árið 2006 keypti félagið Löngustétt ehf. sem átti fasteignir að flatarmáli um 30.000 fermetrar en þar á meðal voru í Reykjavík fasteignirnar Laugavegur 182 sem gengur undir nafninu Kauphallarhúsið, Austurstræti 8-10 og Pósthússtræti 3-5 svo og Dalshraun 1 í Hafnarfirði. Sama ár keypti félagið FS6 ehf. en helstu eignir þess voru Kringlan 1 og 5 auk byggingarréttar á Kringlureitnum. Árið 2007 keypti félagið Landsafl hf. sem átti yfir 100.000 fermetra af leiguhúsnæði en meðal eigna voru Álfabakki 16 og Þönglabakki 1 í Mjódd, Ármúli 7, Suðurlandsbraut 24 og 34, hluti Holtagarða og 25.000 fermetra fasteignir að Höfðabakka 9, allar framangreindar í Reykjavík, knattspyrnuhallir í Reykjanesbæ og Fjarðarbyggð svo og Norðurslóð 4 á Akureyri. Árið 2007 keypti félagið Austurstræti 14 ehf. sem átti fasteignirnar að Austurstræti 12A og Austurstræti 14. Árið 2009 bættist eignarhlutur í húseinunum Aðalstræti 6 og 8 við safnið.

Framangreind upptalning er ekki tæmandi listi yfir fjárfestingar Landic Property hf. heldur þær helstu sem varða núverandi eignasafn Reita. Stærstu fjárfestingar aðrar hjá Landic Property hf. vörðuðu fasteignir í Svíþjóð, Danmörku og Finnlandi árin 2006 og 2007 en þær eignir gengu ekki til Reita við endurskipulagningu félagsins árið 2009.

Reitir fasteignafélag hf. var stofnað í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu á samstæðu Landic Property hf. sem þá var í bígerð vegna fjárhagserfiðleika samstæðunnar. Erfiðleikana mátti að miklu leyti rekja til mikillar skuldsetningar og gengisfalls íslensku krónunnar enda var stór hluti fjármögnunar í erlendri mynt. Reitir

³ Úttekt Frjálsrar verslunar (8.-9. tölublað, 2014)

fasteignafélag hf. hét upphaflega Landic Property Ísland ehf. en nafni þess og félagaformi var breytt 15. febrúar 2010. Félagið tók yfir íslensk fasteignafélög í samstæðu Landic Property frá árslokum 2008.

Á árinu 2009 breyttu þáverandi kröfuhafar Landic Property hf. hluta skulda í hlutafé og fengu við það yfirráð í félaginu. Kjarni endurskipulagningarinnar fólst í því að kröfuhafar voru sammála um að endurskipuleggja fjárhag þess í stað þess að fullnusta veðkröfur sínar í innlendum fasteignum félagsins vegna gjaldfallinna krafna. Þannig var hægt að ljúka fjárhagslegri endurskipulagningu án þess að raska daglegum rekstri eða hafa áhrif á viðskiptasambönd og viðskiptavinum. Endurskipulagningin hafði það í för með sér að öllum kröfum á dótturfélög Reita, sem voru umfram 70% skuldsetningu, var breytt í nýtt hlutafé. Skuldir sem féllu innan framangreinds hlutfalls voru endurfjármagnaðar. Með þessum hætti eignuðust kröfuhafar næstum allt hlutafé í Reitum en fyrrum móðurfélagið, Landic Property hf., hélt eftir 16% eignarhlut í Reitum að endurskipulagningu lokinni. Þrotabú Landic Property hf. úthlutaði nær öllum eignarhlut sínum til kröfuhafa sinna í ágúst 2014.

Samkeppniseftirlitið sendi frá sér úrskurð á árinu 2010 vegna eignarhalds Reita, samanber ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 um yfirtöku Arion banka hf., Landsbankans hf. (þá NBI hf.), Íslandsbanka hf., Haf Funding 2008-I Ltd. og Glitnis hf. á Reitum. Taldi Samkeppniseftirlitið yfirtökuna raska samkeppni og því væri tilefni til íhlutunar af hálfu Samkeppniseftirlitsins. Voru samrunanum því sett skilyrði en þau varða einvörðungu eignarhald framangreindra aðila og tengsl við hluthafa en setja starfsemi félagsins ekki skilyrði að öðru leyti. Skilyrðin fela í sér tímatakmörk sölu á eignarhluta í félaginu, að leitast skuli við að selja eignarhlut hluthafanna í fyrir fram skilgreindu gagnsæju ferli, að tryggja þurfi sjálfstæði félagsins frá hluthöfum, að félaginu og fasteignafélögum hluthafa sé óheimilt að hafa með sér hvers konar samvinnu eða gripa til samstilltra aðgerða, ítarleg skilyrði um óháði stjórnarmanna, skilyrði um viðskipti hluthafa við félagið, jafnræði og vernd persónuupplýsinga og upplýsingagjöf um félagið á heimasíðu þess ásamt því að hluthöfum er sinna viðskiptabankaþjónusta er gert að fela óháðum aðila að meta hvort skilyrði ákvörðunarinnar séu uppfyllt. Aðstæður þær sem ríktu þegar sáttin var gerð hafa gerbreyst og er þar helst að nefna breytingar þær sem orðið hafa á eignarhaldi viðkomandi hluthafa á félaginu sjálfu sem og eignarhaldi þeirra á öðrum fasteignafélögum, auk þess sem hluthafasamkomulag sem gildi þeirra á milli þegar sáttin var gerð var felld úr gildi í nóvember 2014. Samkeppniseftirlitinu hafa verið sendar upplýsingar um stöðu mála og eru hluthafar nú að vinna að niðurfellingu sáttarinnar í samvinnu við Samkeppniseftirlitið.

Í desember 2012 barst útgefanda og dótturfélögunum Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. tilkynning frá Seðlabanka Íslands um að hafin væri rannsókn bankans á því hvort félögin hefðu gerst brotleg við ákvæði laga um gjaldeyrismál nr. 87/1992 með breytingum sem gerðar voru á þremur lánasamningum dótturfélaganna við Hypothekenbank Frankfurt AG í endurskipulagningu félagsins á árinu 2009. Sátt var gerð í málinu en nánar er fjallað um það í köflum 1.4.3 *Kvaðir í lánasamningum* og 1.6.2 *Stjórn mála umhverfi, laga- og regluháetta*.

Í desember 2014 lauk endurfjármögnun á stærstum hluta skulda félagsins. Endurfjármögnunin fól í sér sölu á nýju hlutafé og skuldabréfum auk bankalána. Andvirði hlutafjárukningar, skuldabréfaútgáfu, tveggja bankalána auk handbærs fjár var notað til endurgreiðslu á eldri skuldum félagsins fyrir hátt í 70.000 m.kr. Eftir endurfjármögnun er eiginfjárlutfall félagsins 39,1% (31. desember 2014) en var 21,4% fyrir aukninguna (30. júní 2014). Nánar er fjallað um endurfjármögnunina í kafla 6.1 *Þróun og horfur*.

2.5 Skipulag samstæðu og skipurit

Starfsemi Reita fer fram í Reitum fasteignafélagi hf., sem er móðurfélag samstæðunnar, og níu dótturfélögum þess. Allar fasteignir samstæðu Reita eru í eigu dótturfélaga og skiptast á átta félög en það fyrirkomulag mótaðist af kaupum forvera Reita á fasteignum og fasteignafélögum ásamt þáverandi veðsetningu eignasafna vegna fjármögnunar. Leigusamningar Reita eru gerðir á milli dótturfélaganna og viðskiptavina. Niunda dótturfélagið er Reitir þjónusta ehf. sem veitir systurfélögum þjónustu, hefur umsjón með sameignum, húsfélögum og svæðisfélögum, greiðir rekstrarkostnað vegna þeirra og innheimtir hjá leigutökum. Að auki á móðurfélagið tvö dótturfélög sem eru óvirk, eignalaus og engin starfsemi rekin þar. Öll dótturfélögin eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsmenn samstæðunnar eru 18 og starfa í móðurfélaginu sem annast alla umsýslu vegna dótturfélaganna.

Tafla 2.1: Dótturfélög útgefanda

Dótturfélag	Bókfært virði fjárfestingareigna 31.12.2014
Reitir I ehf., kt. 510907-0940*	47,5 ma.kr.
Reitir II ehf., kt. 670492-2069	20,6 ma.kr.
Reitir III ehf., kt. 700498-2049	8,1 ma.kr.
Reitir IV ehf., kt. 430400-3390	1,1 ma.kr.
Reitir V ehf., kt. 510907-0940	3,0 ma.kr.
Reitir VI ehf., kt. 640806-1170	2,0 ma.kr.
Reitir VII ehf., kt. 690310-0900*	18,4 ma.kr.
Reitir VIII ehf., kt. 610200-3540	0,3 ma.kr.
Reitir þjónusta ehf., kt. 550506-0920	0,0 ma.kr.
Langastétt ehf., kt. 480210-1310	eignalaust og óvirkt félag
Landsafl ehf., kt. 480210-1580	eignalaust og óvirkt félag

*Reitir VII ehf. urðu til með skiptingu út úr Reitum I ehf. á árinu 2010. Lögum samkvæmt eru félögin bæði í ábyrgð fyrir kröfum sem voru til staðar við skiptinguna en ábyrgð í hvoru félagi takmarkast við nettóverðmæti fjármuna í viðkomandi félagi við skiptinguna. Í lok árs 2014 námu eftirstöðvar þeirra lána sem til staðar voru við skiptinguna 1.456 m.kr.

Forstjóri félagsins ber ábyrgð á daglegum rekstri, stýringu eignasafnsins, þróun þess og viðhaldi, samningum og öðrum samskiptum við viðskiptavinum félagsins svo og fjármögnun þess. Hann er framkvæmdastjóri og eini stjórnarmaður dótturfélaganna þar sem eigna- og tekjumyndun félagsins á sér stað en líkt og fram kemur hér að framan eru dótturfélögin eigendur allra fasteigna samstæðunnar og eru leigusamningar leigutaka gerðir við dótturfélögin. Fjögur stoðsvið heyrja jafnframt undir forstjóra en það eru fjármála- og rekstrarsvið, eignaumsýslusvið, viðskipta- og þróunarsvið og lögfræðisvið. Stjórnun, fjármálaumsýsla, markaðsmál, útleiga, þjónusta við viðskiptavinum, skipulagning viðhalds og framkvæmda er unnin af starfsfólki móðurfélagsins. Öllum verklegum framkvæmdum við fasteignir samstæðunnar er útvistað svo og þáttum á borð við húsumsjón og neyðar- og öryggisþjónustu.

Fjármála- og rekstrarsvið hefur umsjón með daglegri fjármálastjórnun félagsins, fjárstýringu, bókhaldi, uppgjörum, fjármögnun, innheimtu og áætlanagerð auk eftirfylgni áætlana og áhættustýringar. Starfsmenn á sviðinu eru sex.

Eignaumsýslusvið hefur umsjón með gerð viðhalds- og framkvæmdaáætlana og rekstrarkostnaði bygginga. Sviðið tryggir fagleg vinnubrögð og gerir tillögur að fyrirbyggjandi viðhaldsverkefnum. Sviðið hefur umsjón með útvistun verklegra framkvæmda og húsumsjónar. Sviðið sinnir einnig utnumhaldi vegna sameigna, húsfélaga og svæðisfélaga. Starfsmenn á sviðinu eru fjórir.

Viðskipta- og þróunarsvið hefur umsjón með viðskiptaþjónustu og viðskiptaþróun, markaðssetningu og sölu og leggur mat á fjárfestingarkosti. Starfsmenn á sviðinu eru fimm.

Lögfræðisvið hefur umsjón með öllum lögfræðilegum málefnum er varða félagið, þar með talið gerð leigusamninga, möguleg ágreiningsmál, stjórnarhættir, félagaréttarleg málefni, regluvarsla og samskipti við eftirlitsaðila á fjármála- og verðbréfamarkaði. Tveir starfsmenn eru á sviðinu.

2.6 Eignasafn

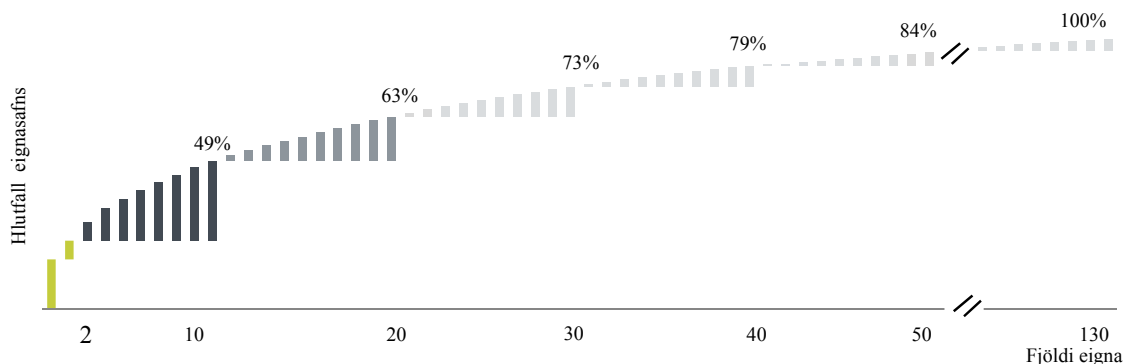
Eignasafn Reita telur um 130 eignir á yfir 410 þúsund fermetrum. Fjárfestingareignir eru metnar á 101 ma.kr. þann 31. desember 2014 og þar af eru tekjuberandi eignir 97,3 ma.kr. og ótekjuberandi eignir á 3,7 ma.kr. Félagið fékk Deloitte ehf. til að reikna út samanlagt virði allra tekjuberandi fjárfestingareigna félagsins ásamt byggingarétti að Kringlunni 1 í árslok 2014 og var niðurstaða þeirra að útreiknað virði þessara eigna í árslok 2014 væri 100.814 m.kr. sem er 2.541 m.kr. herra en bókfært virði félagsins á þessum eignum, samanber kafla 6.2.1 *Fjárfestingareignir*. Niðurstöðuskýrslu Deloitte ehf. er að finna í kafla 10. *Sérfræðiskýrsla – Virðisútreikningur eignasafns*.

Bókfært virði 25 verðmætustu eigna Reita nemur samtals um 68% af heildarvirði eignasafnsins í árslok 2014 og skiluðu þær um 64% af leigutekjum félagsins það ár. Um 42% af leigutökum Reita eru í þessum 25 eignum. Í

árslok 2014 var eftirstæður meðaltími leigusamninga þessara 25 eigna 6,7 ár en 6,4 ár fyrir heildarsafn Reita. Á sama tíma nam nýtingarhlutfall leigutekna 96,4% fyrir 25 verðmætustu eignirnar en 95,7% fyrir safnið allt.

Bókfært virði 40 verðmætustu eigna Reita er samtals um 79% af heildarvirði safnsins.

Mynd 2.1: Uppsafnað virði fjárfestingareigna, raðað eftir virði einstakra eigna, flokkað eftir fjölda eigna



Eignasafnið er fjölbreytt hvort sem litið er til tegundar húsnæðis, staðsetningar eða tegundar leigutaka. Vegna fjölda og fjölbreytileika er áhætta tekjuflæðis eignasafnsins töluvert dreifð. Mikil þekking og reynsla er af eignasafninu sem hefur verið nær óbreytt frá stofnun móðurfélagsins. Fjölbreytt úrval fasteigna gerir Reitum kleift að bjóða fjölbreyttar lausnir fyrir viðskiptavinum sína hvað varðar staðsetningu, tegund húsnæðis og stærð. Starfsfólk Reita býr yfir mikilli reynslu og þekkingu þegar kemur að vali á atvinnuhúsnæði, umsjón með endurbótum og samningagerð vegna reksturs fasteigna. Reitir taka virkan þátt í aðlögun húsnæðis að þörfum viðskiptavina. Boðið er upp á ráðgjöf hvað varðar endurbætur og breytingar á húsnæði.

2.6.1 Tegundir húsnæðis

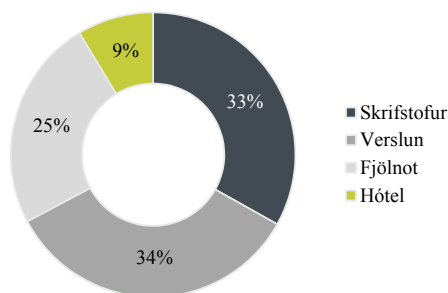
Eignasafn Reita skiptist nokkuð jafnt eftir tegundum í fermetrum talið í skrifstofuhúsnæði sem er 33% af stærð þegar taldir eru fermetrar í leigusamningum félagsins, verslunarhúsnæði með um 34% og fjölnota húsnæði og hótél sem samanlagt eru með um 34%. Framangreind skipting er byggð á skilgreiningu félagsins.

Meðal verslunarhúsnæðis má nefna Kringluna, Holtagarða, Spöngina, hluta af Mjóddinni, Fitjar í Reykjanesbæ, húsnæði undir hluta af verslunum Hagkaupa og Bónuss, þar á meðal húsnæði Hagkaupa við Eiðistorg, húsnæði undir verslanir 10-11 og Iceland. Innan þessa flokks er einnig veitingahúsnæði en í því samhengi má nefna hús Fiskmarkaðarins í Aðalstræti og húsnæði veitingastaðarins Geysis í Aðalstræti.

Meðal skrifstofueigna eru Dalshraun 1 og 3 þar sem höfuðstöðvar Actavis og Valitor eru, Höfðabakki 9, húsnæði Háskólans á Akureyri við Norðurslóð 4, Kauphallarhúsið, húsnæði 365 við Skaftahlíð 24, höfuðstöðvar Sjóvá í Kringlunni 5, skrifstofur Landspítalans við Eiríksögötu, skrifstofur Icepharma og Parlogis Lynghálss 13 og Orkuhúsið við Suðurlandsbraut 34 og Suðurlandsbraut 24. Jafnframt eru eignir eins og skrifstofuhúsnæði við Aðalstræti 2, Austurstræti 8-10, Austurstræti 12-14 og Pósthússtræti 3 og 5 í þessum flokki.

Tvö stór hótél eru í eignasafni Reita en þau eru Hótél Hilton Reykjavík Nordica við Suðurlandsbraut og Icelandair Hótél Reykjavík Natura við Reykjavíkurlugvöll. Í Aðalstræti eiga Reitir húsnæði Hótél Reykjavík Centrum í húsum númer 14-16. Reitir eiga einnig Aðalstræti 6 og 8 sem standa við Ingólfstorg og eru hluti húsnæðis Centerhótél Plaza.

Mynd 2.2: Stærð eignasafns í fermetrum, skipt eftir tegundum húsnæðis

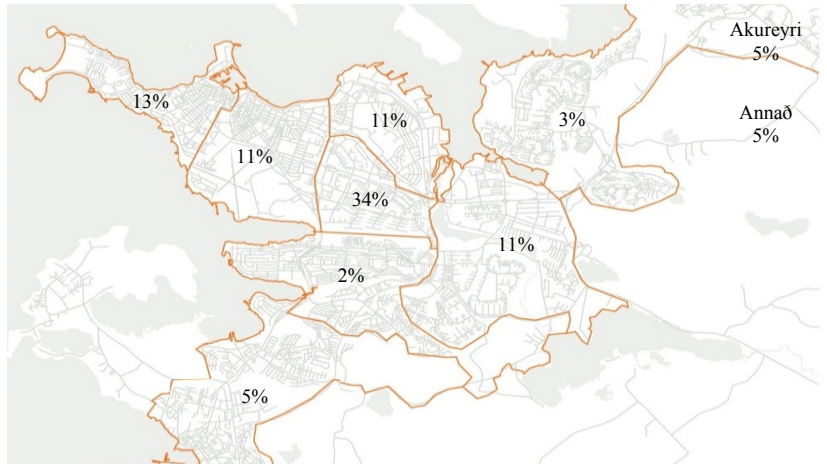


Sem dæmi um eignir sem skilgreindar eru sem fjölnota húsnæði má nefna knattspyrnuhallir í Fjarðabyggð og í Reykjanesbæ, svo og vöruhúsnæði Aðfanga, Banana, Hýsingar og Húsasmiðjunnar.

2.6.2 Landfræðileg dreifing eigna

Stærstur hluti eignasafns Reita er á eftirsóknarverðum stöðum innan höfuðborgarsvæðisins en um 90% af virði tekjuberandi eigna félagsins er á höfuðborgarsvæðinu. Tæp 70% af virði tekjuberandi eigna félagsins er í helstu verslunar- og viðskiptahverfum borgarinnar og á svæðinu í kringum Sundahöfn, þ.e. í póstnúmerum 101-108 og 170. Í austurbæ Reykjavíkur er Kringlan lykileign í safni Reita. Félagið er jafnframt stór eigandi atvinnuhúsnæðis í Kvosinni í miðbæ Reykjavíkur. Eftirfarandi myndir og tafla sýna hvernig fjöldi og virði tekjuberandi eigna skiptist eftir svæðum.

Mynd 2.3: Virði tekjuberandi eigna, skipt eftir svæðum



Tafla 2.2: Virði og fjöldi tekjuberandi eigna, skipt eftir svæðum

Svæði	Bókfært virði 31.12.2014	Hlutfall	Fjöldi eigna
Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar sunnan Suðurlandsbrautar	33,1 ma.kr.	34%	22
Reykjavík vestan Suðurgötu og Lækjargötu og Seltjarnarnes	12,3 ma.kr.	13%	19
Reykjavík austan Suðurgötu og Lækjargötu að Kringlumýrarbraut	11,1 ma.kr.	11%	14
Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar norðan Suðurlandsbrautar	10,6 ma.kr.	11%	11
Tekjuberandi eignir í póstnúmerum 101-108 og 170	67,1 ma.kr.	69%	66
Höfði, Árbær og Breiðholt	10,2 ma.kr.	11%	16
Garðabær og Hafnarfjörður	4,7 ma.kr.	5%	9
Grafarvogur og Mosfellsbær	3,1 ma.kr.	3%	4
Kópavogur	2,2 ma.kr.	2%	9
Tekjuberandi eignir á höfuðborgarsvæðinu	87,3 ma.kr.	90%	104
Akureyri	4,8 ma.kr.	5%	13
Annað	5,2 ma.kr.	5%	13
Tekjuberandi eignir	97,3 ma.kr.	100%	130

2.6.3 Ótekjuberandi fjárfestingareignir félagsins

Í eignasafni Reita eru verðmætir byggingaréttir og þróunarmöguleikar sem tengjast að stærstum hluta núverandi fasteignum félagsins. Bókfært virði byggingaréttanna og ótekjuberandi eigna í árslok 2014 var 3.724 m.kr. en um

70% af þeim verðmætum eru vegna Kringlusvæðisins. Alls er um að ræða möguleika á stækkun eignasafnsins um tæplega 130 þúsund fermetra. Inni í bókfærðu virði byggingaréttar er fasteignin Kringlan 1, rúmlega 6 þúsund fermetra eign, metin á tæpa 1,2 ma.kr. í bókum félagsins og samkvæmt fasteignamati.

Reitir hafa haft áform um stækkun Kringlunnar til vesturs yfir á lóðir 1, 3 og 5 við Kringluna. Í núgildandi aðal-skipulagi er gert ráð fyrir stækkun Kringlunnar en félagið hefur verið að vinna með skipulagsyfyrvöldum varð-andi þau áform. Jafnframt eru möguleikar á byggingu skrifstofuturns í norðurenda verslunarmiðstöðvarinnar.

Aðrir byggingaréttir eru tengdir lykileignum í eignasafni félagsins á höfuðborgarsvæðinu, til dæmis Höfðabakka 9 og Suðurlandsbraut 34 þar sem möguleikar eru til þróunar.

2.6.4 Viðhald fjárfestingareigna og endurnýjun þeirra

Áætlað er að gjaldfærður viðhaldskostnaður félagsins nemi að meðaltali 0,5% af verðmæti eignasafnsins á ári. Er það í samræmi við viðhaldsáætlun félagsins þar sem viðhaldspörf hvernar fasteignar til 30 ára er áætluð. Árlegur gjaldfærður viðhaldskostnaður Reita 2012-2014 nam 0,4% af bókfærðu virði fjárfestingareigna í lok viðkomandi árs.

Viðhaldsáætlun Reita nær til hjúpflatar bygginga, lóða þeirra og stofnbúnaðar kerfa svo sem vatnsúða-, snjóbræðslu-, loftræstikerfa og þess háttar. Viðhaldsáætlunin byggist í grunninn á magntöku og viðmiðum verkfræðistofa um endingartíma byggingarefna og nauðsynlega tíðni viðhalds mismunandi byggingarefna. Byggingahlutar eru skilgreindir eftir tegundum, brotnir niður í efnis- og vinnuliði og tengdir verðlagi svo uppfæra megi áætlunina með einföldum og öruggum hætti. Áætlanagerð félagsins um viðhald hefur verið tekin út af óháðri verkfræðistofu án verulegra athugasemda.

Einnig er gerð áætlun um kostnað vegna endurnýjunar leigusamninga sem nær til innréttinga og búnaðar leiguhúsnæðis. Í leigusamningum félagsins er viðhaldi almennt skipt á þá vegu að félagið beri ábyrgð á öllu viðhaldi fasteigna utanhúss auk viðhalds stofnlagna en leigutakar sjá um viðhald innanhúss. Þannig er til dæmis viðhald útveggja, þaks, glugga og útityra almennt á ábyrgð leigusala en leigutakar bera ábyrgð á viðhaldi innréttinga, innihurða, tækja, búnaðar og fleira. Til eru undantekningar í samningum félagsins sem leggja ríkari skyldur á leigutaka eða leigusala. Algennt er að endurbætur eða viðhaldsverkefni séu unnin á húsnæði í tengslum við endurnýjanir á leigusamningum eða við upphaf nýs leigusamnings. Ef gæði húsnæðisins eru aukin taka leigugreiðslur iðulega mið af því.

Ábyrgð á utnumhaldi vegna viðhalds eigna er skipt á verkefnastjóra á eignaumsýslusviði. Þeir endurskoða viðhaldsáætlun hvernar eignar eftir því sem viðhaldi er sinnt og reglulegar úttektir eru gerðar að minnsta kosti árlega. Aukinheldur er miðað við að ástand hvernar byggingar og viðhaldspörf næstu ára sé metin af utanaðkomandi fagaðila á að lágmarki tíu ára fresti.

Öllum verklegum framkvæmdum og þar með talið viðhaldsverkefnum hjá félaginu er útvistað. Almennt leita Reitir tilboða hjá nokkrum aðilum vegna viðhaldsverkefna en þó eru undantekningar ef um minniháttar eða sérhæfð verkefni er að ræða.

2.6.5 Grænar áherslur

Reitir telja starfsemi sína ekki hafa neikvæð umhverfisáhrif og er ekki með nein umhverfisleyfi í gildi. Framkvæmdir á vegum félagsins hafa almennt ekki neikvæð umhverfisáhrif að mati félagsins.

Reitir vilja hafa forystu í mótun umhverfisvitundar í íslensku atvinnulífi. Félagið leggur áherslu á að byggja upp viðtæka reynslu í vistvænum fasteignarekstri og er markmið grænna leigusamninga að miðla þeirri reynslu til viðskiptavina og hvetja þá til að gera vistvænar breytingar í rekstri húsnæðis til hagsbóta fyrir þá og fyrir umhverfið. Frá því að fyrsti græni leigusamningurinn var undirritaður við Valitor hafa fjölmargir slíkir samningar fylgt í kjölfarið við aðra leigutaka Reita.

Gott dæmi um að Reitir standi undir þessu hlutverki er langtímaleigusamningur sem gerður var við Valitor að Dalshrauni 3 í Hafnarfirði árið 2013 um tæplega 4.000 fermetra af nýju húsnæði. Um var að ræða fyrsta græna leigusamning sem vitað er til að gerður hafi verið hér á landi en slíkir samningar hafa fæst í vöxt erlendis samhliða vaxandi áherslu á umhverfismál. Þetta frumkvæði Reita er jafnframt hluti af vörupróun félagsins. Græn leiga byggist á samkomulagi milli eiganda húsnæðis og leigutaka þar sem báðir aðilar skuldbinda sig til að reka húsnæðið með vistvænum hætti. Græn leiga tekur meðal annars til endurvinnslu og sorpmála, innkaupa á rekstrar- og byggingarvörum og notkunar rafmagns og hitaveitu. Við hönnun nýrra höfuðstöðva Valitor var tekið mið af því að þar færi fram vistvænn rekstur. Í húsinu eru endurvinnanleg teppi og Svansvottuð kerfisloft. Húsnæðið er málalægt með umhverfisvænni málningu án viðbættra leysiefna. Lögð er áhersla á einfaldar lausnir sem lágmarka orkunotkun, eru sjálfbærar og krefjast sjaldan endurnýjunar. Þannig er til dæmis náttúruleg

loftþræsing í bílakjallara og kjallarinn er ásamt hæðum hússins búinn sérstakri ljósastýringu sem dregur úr orkunotkun. Vandaðir hjólastandar eru í kjallara hússins auk sturtu- og búningsaðstöðu fyrir starfsfólk sem hvetur til vistvænna samgangna.

Annað dæmi um ávinning þess að blanda saman umhverfisvænum gildum og verklegum framkvæmdum til hagsbóta fyrir viðskiptavinum Reita er Höfðabakki 9 í Reykjavík en þar á félagið um 25.000 fermetra í tveimur byggingum. Stór hluti þessa húsnæðis hafði staðið tómur síðan Háskólinn í Reykjavík flutti starfsemi sína í Öskjuhlíð. Síðustu misseri hefur húsnæðið gengið í endurnýjun lífdaga og þar er nú nánast hvert rými útleigt. Ástæðan er meðal annars áhersla Reita á endurhönnun svæðisins, alls út frá vistvænum sjónarmiðum sem fallið hefur leigutökum vel í geð. Þá var Höfðabakki 9 valinn til þátttöku í Nordic Built Challenge þar sem skorað var á byggingageirann á Norðurlöndunum að endurbæta fimm þekktar norrænar byggingar með sjálfbærni að leiðarljósi.

2.7 Yfirlit yfir fasteignir félagsins

Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes

Eignaheiti	Póstnr.	Dóttur-félag	Byggingar-ár	Leigu-fermetrar	Fasteigna-mat (m.kr.)	Brunabóta-mat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingar-hlutfall 2014
Aðalstræti 12	101	Reitir I	2000	521	104	204	3	99%
Aðalstræti 16	101	Reitir I	2005	4.858	1.238	1.930	2	100%
Aðalstræti 2	101	Reitir I	1930	1.641	422	685	4	100%
Aðalstræti 6-8	101	Reitir I	1955	5.376	837	1.221	2	100%
Austurstræti 12	101	Reitir I	1928	896	147	194	6	91%
Austurstræti 12a-14	101	Reitir IV	1921	2.293	413	566	4	100%
Austurstræti 8	101	Reitir III	2000	2.889	693	1.015	4	100%
Barónsstígur 4	101	Reitir VII	1895	549	130	165	1	100%
Eiríksgata 5	101	Reitir I	1967	3.402	641	783	1	100%
Fiskislóð 1	101	Reitir II	2006	2.050	309	462	1	100%
Fiskislóð 10	101	Reitir I	2002	1.107	176	265	1	56%
Grjótagata 4	101	Reitir I	1895	208	60	38	2	100%
Hallveigarstígur 1	101	Reitir I	1969	1.064	209	224	1	100%
Laugavegur 26	101	Reitir I	1960	2.491	521	503	5	100%
Laugavegur 42	101	Reitir I	1912	612	130	136	3	99%
Lækjargata 2a	101	Reitir I	2000	1.703	375	469	4	84%
Nauthólsvegur 52	101	Reitir I	1964	12.567	2.426	4.462	1	100%
Pósthússtræti 3-5	101	Reitir III	1880	2.314	350	465	1	100%
Ránargata 12	101	Reitir III	1932	332	79	60	1	100%
Skólavörðustígur 11	101	Reitir VII	1967	1.382	252	401	3	100%
Túngata 6	101	Reitir I	1875	518	88	105	1	100%
Vesturgata 2a	101	Reitir I	2009	669	189	314	3	100%
Brautarholt 26-28	105	Reitir I	1945	2.224	290	294	5	92%
Hátún 2b	105	Reitir VII	1982	671	93	178	1	92%
Laugavegur 176	105	Reitir I	1961	4.058	626	815	7	100%
Laugavegur 182	105	Reitir III	2001	3.996	763	1.508	7	87%
Skaftahlið 24	105	Reitir I	1959	4.967	841	948	1	100%
Skipholt 29	105	Reitir I	1946	539	75	163	1	100%
Hjarðarhagi 47	107	Reitir I	1955	1.110	164	319	4	100%
Austurströnd 3	170	Reitir VII	1983	207	24	45	-	27%
Eiðistorg 11	170	Reitir I	1983	4.697	556	716	4	98%
Samtals				71.910	13.223	19.652	84	

Um fimmtungur af verðmæti fjárfestingareigna félagsins er á svæðinu vestan Kringlumýrarbrautar. Þar af er stór hluti eigna í Kvosinni í Reykjavík þar sem Reitir eru stór eigandi atvinnuhúsnæðis. Mörg húsanna eru einstök hvað varðar sögu og byggingarstíl og er þeim vandlega viðhaldið í nánu samstarfi við Minjavernd.

Félagið á stærstan hluta húsnæðis í Aðalstræti. Aðalstræti 2 og 12, sem endurbyggð hafa verið í upprunalegri mynd, stærstan hluta Aðalstrætis 6 og 8 þar sem Centerhótel Plaza er staðsett. Í kjallara Aðalstrætis 16 þar sem Hótel Reykjavík Centrum er eru fornminjar sem talðar eru tilheyra landnámi Íslands.

Fjöldi stórra skrifstofubygginga er á svæðinu en þar má nefna Eiríksgötu 5 sem hýsir skrifstofur Ríkisspítalanna, gamla sjónvarphúsið Laugavegi 176 og kauphallarhúsið Laugavegi 182.



Reitir eiga stærstan hluta húsnaðis í Aðalstræti. Aðalstræti 2, stærstan hluta 6-8, 12 og 16. Í kjallara á lóð nr. 16 eru fornminjar sem taldar eru tilheyra landnámi Íslands.



Pósthússtræti 3, Steinninn, byggt 1882, er á meðal sögufrægra húsa Reita í Kvosinni. Húsið hýsti lengi lögreglustöð með alræmdum fangageymslum í kjallaranum.



Í Austurstræti 12 var heimili og vinnustofa Jónhannesar Kjarvals lengstan hluta starfsævi hans. Á gafli hússins er lágmynd af landnámi Ingólfs Arnarsonar eftir Guðmund Einarsson frá Miðdal.



Húsnaði Icelandair Hótel Reykjavík Natura við Nauthólsveg 52 var byggt árið 1964 og stækkað til muna árið 1970. Árið 2011 var fasteignin endurnýjuð umtalsvert. Á hótelinu eru 220 herbergi.



Laugavegur 182 er yfirleitt kenndur við Kauphöllina. Staðsetning hússins er einstök á fjölförnum gatnamótum miðsvæðis í borginni. Auk Kauphallar hýsir húsið meðal annars japanska sendiráðið.



Skrifstofur Landspítala – háskólasjúkrahúss eru staðsettar í eign félagsins að Eiríksgötu 5.



Aðalstræti 2 ásamt bakhúsum kallast Ingólfsnaust því á þessum stað herma sagnir að Ingólfur Arnarson hafi dregið skip sín í naust.



Ísafold, hús Fiskmarkaðarins við Aðalstræti 12, stóð áður við Austurstræti. Húsið var flutt í Aðalstræti og endurnýjað af Minjavernd árið 1999.



Laugavegur 42 er steinsteypt hús á horni Laugavegs og Frakkastígs. Húsið er í klassískum stíl, byggt árið 1912.

Reykjavík, austan Kringlumýrarbrautar og sunnan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Dótturfélag	Byggingarár	Leigufermetrar	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingarhlutfall
Kringlan 1	103	Reitir VI	1984	6.254	1.166	2.861	5	99%
Kringlan 4-12	103	Reitir I, VII og VIII	1987	28.657	14.147	17.320	84	100%
Kringlan 5	103	Reitir V	1989	5.504	860	1.712	1	100%
Kringlan 7	103	Reitir V	1981	1.151	355	632	3	94%
Ármúli 7	108	Reitir II	1965	2.780	407	738	9	72%
Bústaðavegur 153	108	Reitir I	1985	468	107	154	1	100%
Efstaland 26	108	Reitir I, VII	1972	1.871	262	391	11	99%
Faxafen 14	108	Reitir I	1988	384	62	100	1	100%
Lágmúli 7	108	Reitir I	1965	828	118	151	1	100%
Lágmúli 9	108	Reitir I	1967	2.428	404	490	7	100%
Síðumúli 32	108	Reitir I	1978	2.251	246	389	2	87%
Síðumúli 34	108	Reitir I	1965	3.935	470	657	5	100%
Skeifan 11a	108	Reitir I	1966	0	0	0	0	100%
Skeifan 11b	108	Reitir VII	1983	0	0	0	0	100%
Skeifan 17	108	Reitir I	1967	3.844	506	790	6	91%
Suðurlandsbraut 2	108	Reitir I	1959	15.312	3.396	5.510	1	100%
Suðurlandsbraut 24	108	Reitir II	1987	4.563	757	1.188	8	85%
Suðurlandsbraut 34	108	Reitir II	1982	3.928	598	969	1	100%
Suðurlandsbraut 34a	108	Reitir II	1972	6.679	800	1.129	5	97%
Suðurlandsbraut 56	108	Reitir I	1993	713	172	246	1	100%
Samtals				91.549	24.832	35.426	152	

Svæðið austan Kringlumýrarbrautar og norðan Suðurlandsbrautar í Reykjavík er mikilvægasta svæði félagsins. Á því er rúmur þriðjungur af verðmætum fjárfestingareigna félagsins, að stærstum hluta á Kringlusvæðinu þar sem félagið á stærstan hluta eigna.

Kringlan 4-12 er verðmætasta eign félagsins en félagið á um 80% af rými hússins. Staðsetning Kringlunnar er góð innan höfuðborgarsvæðisins en yfir 80% íbúa höfuðborgarsvæðisins búa í innan við 10 mínútna akstursfjarlægð og eru árlegar heimsóknir þangað um 5 milljónir. Þegar Kringlan var opnuð árið 1987 með 76 verslanir og þjónustuaðila jókst verslunarrými í Reykjavík um 9%. Árið 1991 var Borgarkringlan svo opnuð en árið 1997 voru húsin tvö sameinuð með um 4.000 fermetra tengibyggingu.

Rekstrarfélag Kringlunnar er húsfélag sem sinnir húsvörslu, sameiginlegum viðhaldsmálum, ræstingu, öryggismálum, markaðsmálum og fleiru fyrir hönd eigenda Kringlunnar. Leigutakar greiða leigu til síns leigusala, leigan stendur meðal annars undir fasteignagjöldum og fasteignatryggingum en allur annar rekstrarkostnaður er greiddur til rekstrarfélagsins. Framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Kringlunnar er Sigurjón Örn Þórsson.

Aðrar eignir félagsins á Kringlusvæðinu eru Kringlan 1, þar sem ýmsar ríkisstofnanir eru með aðsetur, og Kringlan 5 þar sem höfuðstöðvar Sjóvár eru til húsa. Þá á félagið um 20% eignarhlut í Kringlunni 7, Húsi verslunarinnar.

Suðurlandsbraut 2, Hótel Hilton Reykjavík Nordica, var tekið í notkun sem hótelhúsnæði um 1970 en var stækkað um helming og algjörlega endurnýjað á árunum 2001 til 2003. Undanfarið hefur verið unnið að frekari endurbótum á húsnæði og lóð.

Suðurlandsbraut 34 er í daglegu tali kallað Orkuhúsið, fyrrverandi höfuðstöðvar Orkuveitu Reykjavíkur, þar sem fjöldi lækna og sjúkrahjálfa er með starfsemi. Suðurlandsbraut 34a snýr að Ármúla. Þar eru meðal annars skrifstofur Símans og þrjónaverksmiðja Glófa.



Kringlan er um 53.000 fermetrar að stærð með um 2.600 bílastæði og hýsir 170 verslunar- og þjónustueiningar, 113 verslanir, 17 veitingastaði og 40 þjónustuaðila.



Suðurlandsbraut 2, Hótel Hilton Reykjavík Nordica, er eitt stærsta hótel á Íslandi með 284 herbergjum.



Húsið að Suðurlandsbraut 34, upphaflega byggt fyrir starfsemi Orkuveitu Reykjavíkur en húsið er nú stærsti einkarekni meðferðarstaðurinn á sviði stoðkerfisvandamála á Íslandi.



Kringlan 5, „Sjóvárhúsið“, var byggt fyrir Sjóvá á árunum 1987-1989. Húsið bættist í eignasafnið árið 2006 og hefur verið leigt til tryggingafélagsins síðan.



Kringlan 7, „Hús verslunarinnar“, var byggt fyrir Verslunarráð Íslands og fleiri samtök tengd verslun á árunum 1975-1981. Reitir eiga um 20% hússins.



Lágmúli 9, skrifstofuhúsnæði þar sem m.a. eru skrifstofur Nova og Framtakssjóðs Íslands.



Ármúli 7, skrifstofuhúsnæði á fjórum hæðum auk kjallara sem skiptist í 220 fermetra leigueiningar.



Kringlan 1 var byggð í tveimur áföngum á árunum 1983-1991. Húsið er leigt til opinberra aðila.

Reykjavík, austan Kringlumýrarbrautar og norðan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Dóttur-félag	Byggingar-ár	Leigu-fermetrar	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingarhlutfall
Álfheimar 74	104	Reitir I	1970	2.589	591	644	6	100%
Holtavegur 10	104	Reitir II	1975	36.823	4.279	6.238	12	91%
Holtavegur 8	104	Reitir II	1983	3.787	507	366	1	100%
Klettagarðar 6	104	Reitir I	2005	2.820	353	485	0	0%
Skútuvogur 13	104	Reitir I	1985	951	113	213	1	100%
Skútuvogur 7 I	104	Reitir I	1998	10.268	1.604	1.452	1	100%
Skútuvogur 8	104	Reitir I	1983	2.012	261	271	1	100%
Skútuvogur 9 II	104	Reitir VII	2001	3.655	589	634	1	100%
Súðarvogur 2e-f	104	Reitir I	1985	4.198	484	637	1	100%
Laugalækur 2-4	105	Reitir VII	1960	415	68	84	1	100%
Laugalækur 6-8	105	Reitir I	1960	386	56	66	2	100%
Samtals				67.903	8.906	11.089	27	

Eignir félagsins á svæðinu austan Kringlumýrarbrautar og norðan Suðurlandsbrautar eru að stærstum hluta verslunar- og vöruhúsnæði á hafnarsvæðinu við Sundahöfn. Svæðiskjarnarnir í Glæsibæ og Laugalæk eru að stórum hluta í eigu félagsins.

Við Holtaveg 10 standa Holtagarðar, um 37.000 fermetra húsnæði sem skiptist í um rúmlega 14.000 fermetra vörugeymslu sem leigð er til nokkurra aðila, rúmlega 3.000 fermetra skrifstofuhúsnæði og um 20.000 fermetra verslunar- og þjónustuhúsnæði sem var endurnýjað árið 2008.



Húsið að Skútuvogi 9 var byggt fyrir Vöruhýsingu og er sérútbúið fyrir birgðahald með umfangsmiklu hillukerfi og vélbúnaði.



Holtavegur 10, „Holtagarðar“, þar sem m.a. eru reknar dagvöru- og sérvöruverslanir auk líkamsræktarstöðvar.



Skútuvogur 7 hýsir innkaupa- og dreifingarmiðstöð Aðfanga og er húsnæðið útbúið sem slíkt.



Álfheimar 74, „Glæsibær“, er verslunarmiðstöð sem þjónar fjölmennu íbúðahverfi.



Skútuvogur 13 hýsir fyrstu verslun Bónuss.



Klettagarðar 6 eru nútímalegt lager- og iðnaðarhúsnæði með stórum innkeyrsludyrum og vandaðri skrifstofuaðstöðu.

Árbar, Breiðholt, Höfðar, Grafarvogur og Mosfellsbær

Eignaheiti	Póstnr.	Dóttur-félag	Byggingar-ár	Leigu-fermetrar	Fasteigna-mat (m.kr.)	Brunabóta-mat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingar-hlutfall
Arnarbakki 4-6	109	Reitir I	1968	493	45	87	1	93%
Álfabakki 14a	109	Reitir VII	1988	371	70	95	3	100%
Þönglabakki 1	109	Reitir I	1985	7.927	1.139	2.048	6	96%
Fossháls 5-11	110	Reitir I	1981	2.926	350	436	4	89%
Hraunbær 121	110	Reitir I	2003	1.444	217	326	3	100%
Höfðabakki 1	110	Reitir I	1989	322	39	62	1	100%
Höfðabakki 9	110	Reitir II	1969	24.572	3.259	3.957	33	83%
Krókháls 5a-b	110	Reitir III	1990	2.445	318	371	1	100%
Krókháls 6	110	Reitir I	1987	4.991	645	1.078	5	49%
Lyngháls 13	110	Reitir V	2001	6.059	1.146	1.614	2	100%
Lyngháls 5	110	Reitir I	1988	2.699	305	923	5	98%
Stórhöfði 44	110	Reitir II	1989	2.290	284	392	1	100%
Íðufell 14	111	Reitir I	1974	629	58	104	2	100%
Vesturberg 76	111	Reitir I	1972	509	54	83	1	100%
Langirími 21-23	112	Reitir VII	1996	372	44	91	1	100%
Sporhamrar 3	112	Reitir VII	1995	481	49	90	1	12%
Spöngin	112	Reitir I	1997	9.402	1.663	2.199	26	94%
Þverholt 2	270	Reitir III	1995	4.444	465	693	11	96%
Samtals				72.374	10.150	14.650	107	



Að Höfðabakka 9 eru tvær byggingar, 7 hæða bogabygging sem hýsir m.a. Creditinfo, Opín kerfi og ÍAV. Í lágbyggingunni eru m.a. til húsa EFLA-verkfræðistofa, Mímir-símenntun, Pósturinn og Íslandsbanki.

Stærstu leigutakar í Spönginni eru Borgarbókasafn Reykjavíkur, Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins, Hagkaup og Bónus.



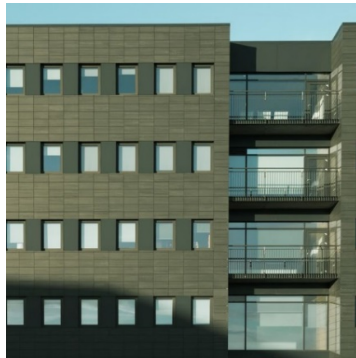
Álfabakki 14 og Þönglabakki 1 eru hluti af „Mjóddinni“.

Húsið að Lynghálsi 13 var byggt undir starfsemi Icepharma.

Fossháls 5-11 er vel staðsett húsnaði með góðri aðkomu.

Kópavogur, Garðabær og Hafnarfjörður

Eignaheiti	Póstnr.	Dóttur-félag	Byggingarár	Leigufermetrar	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingarhlutfall
Engihjalli 8	200	Reitir I	1982	2.957	367	535	7	92%
Hafnarbraut 17-19	200	Reitir II	1968	1.631	242	225	2	100%
Hamraborg 8	200	Reitir III	2004	1.051	173	388	1	100%
Smíðjuvegur 2	200	Reitir I	1974	781	95	100	1	100%
Salavegur 2	201	Reitir I	2001	700	99	133	1	100%
Smáratorg 5	201	Reitir I	1998	415	54	137	1	100%
Ögurhvarf 1	203	Reitir I	2006	1.611	224	356	1	100%
Ögurhvarf 3	203	Reitir I	2006	1.660	230	361	4	100%
Garðatorg 7	210	Reitir I	1995	126	27	26	1	100%
Lyngás 17	210	Reitir I	2000	1.516	152	296	3	100%
Dalshraun 1	220	Reitir III	2009	6.308	1.313	1.824	2	100%
Dalshraun 3	220	Reitir I	2013	6.096	1.344	1.745	2	76%
Fjarðargata 13-15	220	Reitir I	1995	418	86	101	1	100%
Fjarðargata 9	220	Reitir II	2000	1.565	293	443	2	100%
Melabraut 29	220	Reitir I	2000	391	60	84	1	100%
Staðarberg 2-4	221	Reitir I	1996	377	51	93	1	100%
Tjarnarvellir 15	221	Reitir I	2005	1.387	189	280	3	100%
Samtals				28.989	4.999	7.128	34	



Dalshraun 1 og 3 eru vönduð nýleg skrifstofuhús sem standa á áberandi stað við fjölfarin gatnamót. Helstu leigutakar eru Actavis og Valitor.

Hamraborg 8 er byggð á umferðarbrú yfir Hafnarfjarðarveg. Helsti leigutakinn er Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins.

Akureyri

Eignaheiti	Póstnr.	Dóttur-félag	Byggingar-ár	Leigu-fermetrar	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingarhlutfall
Austursíða 2	600	Reitir I	1983	7.633	620	1.428	16	83%
Borgarbraut	600	Reitir I	2005	400	58	89	1	100%
Byggðavegur 98	600	Reitir I	1964	542	50	87	1	100%
Furuvellir 17	600	Reitir I	1962	2.173	198	350	2	100%
Hafnarstræti 91-95	600	Reitir I	1930	5.242	572	1.428	12	98%
Hrisalundur 5	600	Reitir I	1975	1.893	199	550	4	93%
Hvannavellir 14	600	Reitir II	1961	2.797	262	559	4	18%
Langholt 1	600	Reitir I	2000	1.727	199	395	1	100%
Norðurslóð 4	600	Reitir II	2004	5.353	830	2.067	3	95%
Óseyri 1	600	Reitir I	1972	2.159	172	289	3	52%
Óseyri 3	600	Reitir I	1968	1.961	142	244	3	100%
Tryggvabraut 16	600	Reitir I	1957	1.213	100	201	1	100%
Undirhlöð 2	600	Reitir I	1992	440	57	142	2	100%
Samtals				33.532	3.460	7.829	53	



Hafnarstræti 91 var reist fyrir Kaupfélag Eyfirðinga árið 1930 sem hafði höfuðstöðvar sínar í húsinu í 76 ár eða til ársins 2006.



Borgir, hús Háskólans á Akureyri að Norðurslóð 4: Reitir sinna viðtækri þjónustu við leigutaka í húsinu og er sú þjónusta innheimt samhliða leigu.



Austursíða 2 er iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði. Á árum áður hafði Sjöfn framleiðslu í húsinu en nú eru ýmsir aðilar þar með aðsetur.

Önnur svæði

Eignaheiti	Póstnr.	Dóttur-félag	Byggingarár	Leigufermetrar	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fjöldi leigutaka	Nýtingarhlutfall
Fitjar 2	260	Reitir I	1983	6.410	442	943	7	96%
Krossmói 60	260	Reitir II	1999	8.417	366	938	1	100%
Esjubraut 47	300	Reitir III	1972	1.400	101	113	1	100%
Garðabraut 2a	300	Reitir III	2002	307	29	60	1	100%
Digranesgata 6	310	Reitir I	2005	2.114	178	459	3	100%
Borgarbraut 1	340	Reitir I	1977	1.087	66	176	4	95%
Skeiði 1	400	Reitir I	1978	1.872	67	251	5	100%
Hafnarbraut	620	Reitir I	1946	1.942	132	487	6	94%
Aðalgata 2	625	Reitir I	1947	1.472	47	239	1	100%
Garðarsbraut 62	640	Reitir I	1964	978	56	197	2	100%
Miðvangur 13	700	Reitir I	2004	1.793	159	477	6	100%
Heiðarvegur 14a	730	Reitir II	1978	9.471	291	1.007	1	100%
Sunnumörk 2	810	Reitir III	2004	3.025	417	685	6	96%
Samtals				40.287	2.353	6.033	44	



Innan eignasafns félagsins eru þrír verslunar- og þjónustukjarnar í bæjarfélögum nálægt höfuðborgarsvæðinu. Í Fitjum í Reykjanesbæ (til vinstri að ofan) og Digranesgötu 6 (til hægri að ofan), sem stendur við aðkomuna í Borgarnes, eru verslanir Bónuss og sérvara Hagkaupa. Sunnumörk (fyrir miðju að ofan) er staðsett rétt við þjóðveg 1 í Hveragerði, þar er meðal annars Bónusverslun, vínbúð, bókasafn og bæjarskrifstofur Hveragerðisbæjar.



Tvær stærstu eignir félagsins á landsbyggðinni eru knattspyrnuhallir sem eru í daglegu tali nefndar Fjarðarbyggðarhöllin á Reyðarfirði og Reykjaneshöllin í Reykjanesbæ.

2.8 Leigutekjur

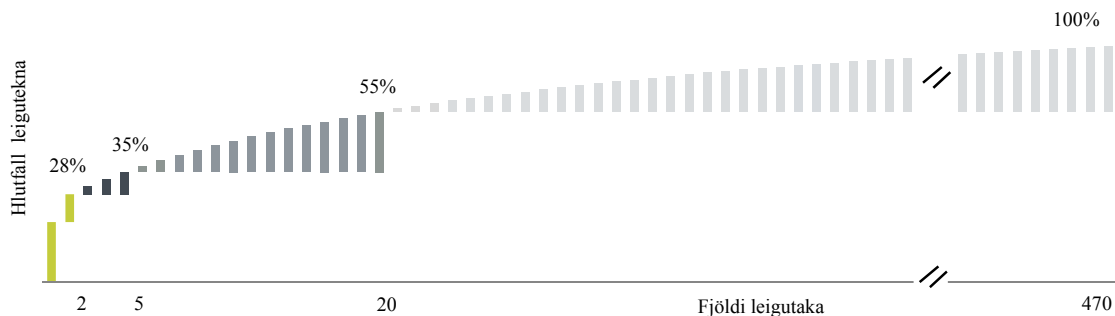
Tekjur Reita á árinu 2014 námu um 8.515 m.kr. og komu frá um 470 viðskiptavinum. Að teknu tilliti til reiknaðrar leigu af óútleigðum rýmum, sem á árinu 2014 var áætluð 380 m.kr., var leiguverð að meðaltali rúmlega um 1.825 kr. á mánuði fyrir hvern fermetra á árinu.

Nýtingarhlutfall á eignasafni Reita er um 95,7%, hefur hækkað um tæp 2 prósentustig frá því sem lægst var, á árinu 2010. Við mat á nýtingarhlutfalli áætla Reitir tapaðar tekjur af óútleigðu rými út frá áætlaðri markaðsleigu.

2.8.1 Viðskiptavinir

Um 19% af leigutekjum Reita komu frá Högum árið 2014 en þar eru að baki fjölmargir leigusamningar við 9 fyrirtæki í eigu Haga. Um 29% af leigutekjum félagsins komu frá öðrum stórfyrirtækjum. Þar er um að ræða 30 aðila. Í þeim hópi eru Flugleiðahótel (í eigu Icelandair Group hf.) stærst með um 9%. Um 17% af leigutekjum komu frá íslenska ríkinu og sveitarfélögum, samtals 34 aðilum. Um 35% af leigutekjum komu frá 397 öðrum aðilum.

Mynd 2.4: Uppsafnað hlutfall leigutekna ársins 2014, flokkað eftir stærð leigutaka



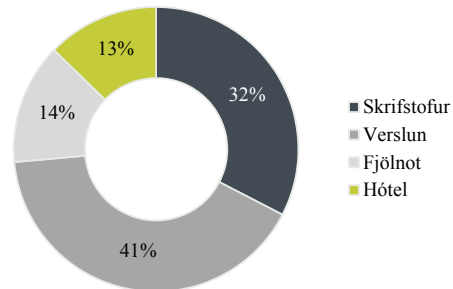
Að Högum og Flugleiðahótelum undanskildum er enginn einn viðskiptavinur að baki meira en 3% leigutekna Reita. Um 28% leigutekna koma sem fyrr segir frá Högum og Flugleiðahótelum. Um 7% leigutekna koma frá þeim þremur viðskiptavinum sem hver um sig er að baki 2-3% tekna en það eru Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins, Húsasmiðjan og Íslandshótel. Um 20% leigutekna koma frá 14 viðskiptavinum sem hver um sig er að baki 1-2% leigutekna en það eru 365 miðlar, Actavis, Alþingi, EFLA-verkfræðistofa, Fasteignir ríkissjóðs, Landspítali háskólasjúkrahús, Miðbæjarhótel-Centerhótel, NTC, Orkuhúsið, Rekstrarfélag 10-11, Reykjavíkurborg, Samkaup, Sjóvá og Valitor. Um 44% leigutekna Reita koma frá fjölda leigutaka sem hver og einn er undir 1% af tekjum.

Rekstraráhætta félagsins er lágmörkuð með fjölbreyttu húsnæði á nokkrum svæðum auk mikils fjölda trausta leigutaka. Reitir leggja höfuðáherslu á góð tengsl við viðskiptavinum sem er lykillinn að því að viðhalda háu nýtingarhlutfalli félagsins. Fjöldi leigusamninga er byggður á áratugalöngu samstarfi og oft á tíðum er ímynd fyrirtækis nátengd því húsnæði sem það er staðsett í. Óveruleg vanskil eru hjá viðskiptavinum við Reiti enda stærstur hluti viðskiptavinnanna stór og stöndug fyrirtæki og opinberir aðilar.

2.8.2 Tegundir húsnæðis

Um 41% af leigutekjum Reita var árið 2014 af verslunarhúsnæði, um 32% af skrifstofuhúsnæði, um 14% af fjölnota húsnæði og um 13% af hótélum. Ef þessi hlutföll eru borin saman við skiptingu eignasafns í sömu flokka eftir fermetrum þá sést að leigutekjur verslunarhúsnæðis og hótela sem hlutfall af heildartekjum eru hærri en hlutfall sömu flokka af fermetrafjöldi eignasafnsins en leigutekjur fjölnota húsnæðis eru hlutfallslega lægri en fermetrafjöldi þeirra segir til um. Að teknu tilliti til reiknaðrar leigu vegna óútleigðra rýma var leiguverð að meðaltali um 1.825 kr. á mánuði fyrir hvern fermetra árið 2014. Meðalverð hótela var um 2.575 kr., meðalverð verslunarhúsnæðis var um 2.100 kr, skrifstofuhúsnæðis um 1.875 kr. og fjölnota húsnæðis um 1.035 kr.

Mynd 2.5: Leigutekjur, skipt eftir tegundum húsnæðis



2.8.3 Landfræðileg dreifing

Landfræðileg dreifing leigutekna Reita er að mestu samhljóða því hvernig virði eignasafnsins skiptist á milli einstakra svæða og sýnt var hér að framan enda bókfært virði eigna metið út frá leigutekjum.

Nýtingarhlutfall er yfir 98% á tveimur svæðum, þ.e. í Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar sunnan Suðurlandsbrautar, í Reykjavík vestan Suðurgötu og Lækjargötu og á Seltjarnarnesi og í Kópavogi. Hlutfallið er yfir 90% á öllum svæðum nema tveimur sem eru Höfði, Árbær og Breiðholt annars vegar og Akureyri hins vegar.

Tafla 2.3: Leigutekjur eftir svæðum

Svæði	Hlutfall leigutekna 2014	Nýtingarhlutfall 2014
Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar sunnan Suðurlandsbrautar	32,4%	98,3%
Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar norðan Suðurlandsbrautar	11,7%	92,5%
Reykjavík vestan Suðurgötu og Lækjargötu og Seltjarnarnes	11,4%	98,3%
Reykjavík austan Suðurgötu og Lækjargötu að Kringlumýrarbraut	10,4%	97,6%
Tekjuberandi eignir í póstnúmerum 101-108 og 170	65,9%	
Höfði, Árbær og Breiðholt	10,1%	88,1%
Garðabær og Hafnarfjörður	5,6%	93,9%
Grafarvogur og Mosfellsbær	3,7%	93,4%
Kópavogur	2,7%	98,5%
Tekjuberandi eignir á höfuðborgarsvæðinu	88,0%	
Akureyri	5,3%	87,6%
Annað	6,7%	98,2%
Tekjuberandi eignir Reita	100,0%	95,7%

2.8.4 Leigusamningar

Leigusamningar Reita eru um 590 talsins, gerðir við um 470 viðskiptavini félagsins. Leigusamningar Reita eru almennt verðtryggðir, tímabundnir, óuppsegjanlegir á leigutímanum, skriflegir og byggðir á stöðluðu formi. Fáeinir samningar innihalda þrepunarákvæði eða veltutengingu og kauprétt. Ákvæði um forleigurétt, forkaupsrétt eða uppsagnarákvæði er að finna í einhverjum samningum.

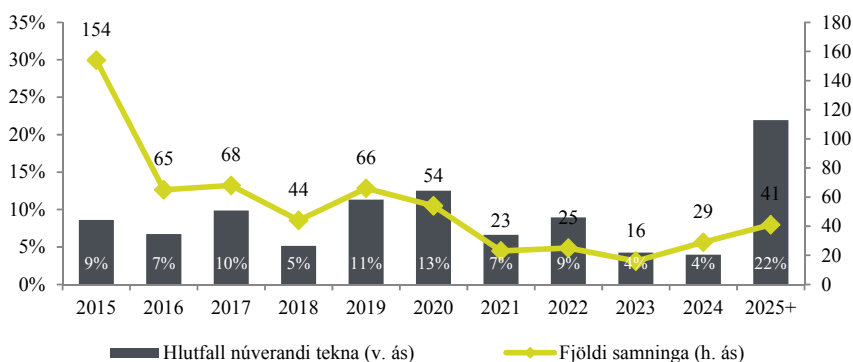
Langstærstur hluti leigusamninga ber ákvæði um tengingu leigugreiðslna við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Í lok desember 2014 voru 84% af leigutekjum skv. leigusamningum tengdar við þá vísitölu. Aðrar tengingar eru við byggingarvísitölu eða um 9% og gengi evru eða um 6%. Á sama tíma var um 1% leigutekna skv. leigusamningum óverðtryggt en þeir samningar eru að mestu með ákvæðum um hækkun leigu í

ákveðnum þrepum. Hluti samninga er tengdur veltu leigutaka eða sem nemur um 2% af heildarleigutekjum Reita.

Ótímabundnir samningar eru um 100 talsins og nema þeir um 4% af leigutekjum félagsins. Ótímabundnir samningar eru byggðir á skriflegum samningum sem runnið hafa út. Um þessa samninga gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og önnur ákvæði og framlengjast um 6-12 mánuði í senn í samræmi við ákvæði húsaleigulaga.

Í árslok 2014 var eftirstæður tekjuveginn meðaltími leigusamninga 6,4 ár. Eftirstæður samningstími við stórfyrirtæki og opinbera aðila er að meðaltali lengri en nemur meðaltali safnsins alls. Endurnýja þarf samninga sem nema um 4-13% af núverandi tekjuflæði félagsins á ári hverju næstu 10 árin. Frá árslokum 2008 hafa verið gerðar breytingar á leigusamningum sem svara til að lágmarki um 2/3 af leigutekjum og hefur félagið því tekið mið af breyttu landslagi í efnahagslífinu í viðræðum við leigutaka.

Mynd 2.6: Endurnýjun leigusamninga



Líkja má leigusamningum Reita við safn skuldabréfa þrátt fyrir að eðli skuldbindinganna sé utan efnahags hjá flestum leigutökum. Í lok desember 2014 er áætlað að heildarskuldbinding leigutaka Reita við félagið og þar með skuldbinding Reita gagnvart leigutökum sínum sé um 55 ma.kr. á núverandi verðlagi. Samanborið við hlutfall af tekjum er leiguskuldbinding stórfyrirtækja og ríkis og sveitarfélaga meiri enda eftirstæður meðaltími þeirra samninga lengri en safnsins í heild.

2.9 Starfsfólk

Hjá Reitum starfar kraftmikið og framsækið fólk með jákvæðni, fagmennsku og samvinnu að leiðarljósi í öllum samskiptum sín á milli, við viðskiptavinum og aðra hagsmunaaðila. Starfsmenn félagsins eru 18 og hefur þeim fjölgað lítillega frá stofnun félagsins en undanfarin þrjú ár hafa stöðugildi hjá félaginu verið á bilinu 17-19. Forstjóri ber ábyrgð á mannauðsstjórnun og leggur félagið áherslu á fræðslumál og símenntun. Starfsfólki er reglulega boðið að sækja námskeið til að auka persónulega hæfni og færni í starfi.

Félagið hefur sett siðareglur og samfélagsleg viðmið sem gilda fyrir starfsfólk og stjórn. Í þeim er meðal annars fjallað um meðferð trúnaðarupplýsinga og úrlausn ágreiningsefna. Verkferlar, vinnuleiðbeiningar eða gátlistar hafa verið skráðir í rekstrarhandbók fyrir öll helstu verkefni sem unnin eru af Reitum. Í þeim er tilgreindur ábyrgðaraðili og framkvæmdaraðili en starfsfólk er hvatt til að skrá athugasemdir og stöðugt er leitað leiða til að bæta vinnulag. Lögð er áhersla á gátlista og eru reglur takmarkaðar við það sem er nauðsynlegt þannig að ráðdeild og reynsla starfsfólks fái notið sín. Verkferlarnir eru aðgengilegir starfsfólki á vefsvæði sem aðgengi er að utan skrifstofunnar. Verkferlar eru endurskoðaðir eftir þörfum, að minnsta kosti árlega.

Starfsflýsingar eru fyrirliggjandi fyrir flest störf og er farið yfir þær árlega með frammistöðumat í starfsmannasamtali. Árleg starfsmannasamtöl eru jafnframt formlegur vettvangur fyrir markmiðasetningu og endurgjöf en kjör starfsfólks taka mið af ábyrgð og frammistöðu hvers og eins. Mikil áhersla er lögð á innri upplýsingamiðlun hjá Reitum og er starfsfólk félagsins vel upplýst um stefnu, markmið, árangur og framtíðarsýn félagsins á hverjum tíma. Stöðugt er unnið að því að bæta upplýsingamiðlun og endurgjöf. Starfsfólk hefur tekið virkan þátt í úrbótaverkefnum, stefnumótun og markmiðasetningu innan sinna sviða.

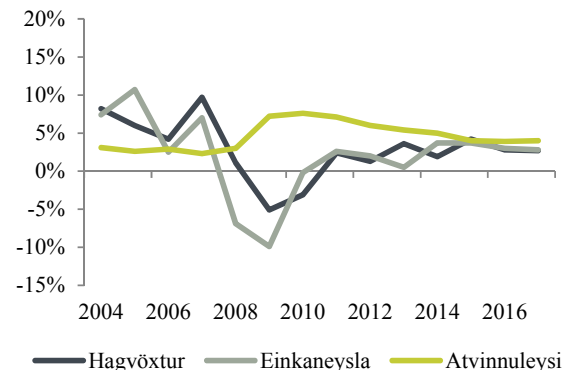
2.10.1 Drifkraftar eftirspurnar atvinnuhúsnæðis

Eftirspurn atvinnuhúsnæðis ræðst meðal annars af hagvexti, einkaneyslu, atvinnustigi, fjárfestingum og lýðfræðilegum þáttum á borð við mannfjölda, aldurssamsetningu og fjölda einstaklinga í fjölskyldu.

Hagstofa Íslands áætla að vöxtur vergrar landsframleiðslu, hagvöxtur, hafi verið 1,9% á árinu 2014 samanborið við 3,6% á árinu 2013. Hagstofan segir hagvöxtinn hafa verið drifinn áfram af innanlandsneyslu og fjárfestingu en einkaneysla hafi aukist um 3,7% árið 2014 og fjárfesting um 13,7%.

Seðlabankinn spáir því að hagvöxtur verði 4,2% á árinu 2015 og stóran þátt þar í eigi vöxtur einkaneyslu sem hann spáir 3,7% á árinu.

Mynd 2.9: Hagvöxtur, einkaneysla, atvinnuleysi*



*Heimild: Seðlabanki Íslands og Hagstofa Íslands

2.10.2 Reitir á samkeppnismarkaði

Reitir sérhæfa sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Félagið er í samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum og eru keppinautar félagsins annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og félagið og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota

Í eignasafni félagsins eru um 130 fasteignir, um 410 þúsund fermetrar, og nam virði fasteignanna um 101 milljarði króna í lok árs 2014. Allar fasteignir félagsins eru innanlands og um 90% af virði eignasafnsins er innan höfuðborgarsvæðisins, samanber umfjöllun í kafla 2.6 *Eignasafn*. Reitir eru stærsta fasteignafélag landsins í einkaeigu, samkvæmt úttekt Frjálsrar verslunar (8.-9. tbl. 2014).

Hlutdeild fermetrafjölda í fasteignasafni félagsins nemur um 3,3% af heildarframboði atvinnuhúsnæðis á öllu landinu. Sé hins vegar litið til höfuðborgarsvæðisins, þar sem stærstur hluti fasteigna félagsins er staðsettur, nemur hlutdeild félagsins um 5,9%.

Markaðshlutdeild félagsins á þeim markaði sem það starfar á hefur ekki verið skilgreind opinberlega, og kemur til dæmis ekki fram í neinum ákvörðunum Samkeppniseftirlitsins sem snúa beint að félaginu sjálfu. Í ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 23/2014 vegna samruna fasteignafélaganna Eikar fasteignafélags hf. og Landfesta ehf. var það álit Samkeppniseftirlitsins að félagið væri með 30-35% markaðshlutdeild á markaði sem Samkeppniseftirlitið skilgreindi sem markað með leigu fasteigna til ótengdra aðila á höfuðborgarsvæðinu. Félagið hefur ekki fallist á þá skilgreiningu Samkeppniseftirlitsins og telur þá skilgreiningu á markaði sem Samkeppniseftirlitið miðar við vera of þrönga.

2.11 Tilgangur og stefnumótun

Tilgangur útgefanda, samkvæmt 3. grein samþykkt hans er kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár ásamt lánastarfsemi tengdri rekstrinum og annar skyldur rekstur.

Stjórn félagsins ákvarðar hlutverk, gildi og stefnu félagsins og starfar eftir samþykkt frá 29. janúar 2015.

Hlutverk

Félagið sérhæfir sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Reitir leggja til umgjörð um atvinnustarfsemi þar sem stærðarhagkvæmni, fjölbreytileiki og sérfræðipækking skila viðskiptavinum og eigendum ávinningi.

Gildi

Jákvæðni, fagmennska og samvinna eru gildi Reita. Stjórn og starfsfólk félagsins á að hafa gildin til hliðsjónar í öllum samskiptum við samstarfsmenn, viðskiptavini, hluthafa og aðra hagsmunaaðila.

Stefna

Stefnt er að því að Reitir treysti stöðu sína sem öflugasta fasteignafélag landsins. Félagið mun leggja áherslu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Félagið hefur markað stefnu um markaðssókn og vöruþróun á núverandi markaði. Markaðssókn félagsins mun felast í frekari styrkingu eignasafnsins með vel völdum eignum og auknum samskiptum við viðskiptavinum með það að markmiði að skilja og uppfylla húsnæðisþarfir þeirra. Vöruþróun mun felast í þjónustuframboði sem veitir viðskiptavinum tækifæri til að njóta stærðarhagkvæmni félagsins þegar kemur að sérhæfðum þáttum í rekstri húsnæðis.

Fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Stefnt er að 60-65% lánaþekju en eftir endurfjármögnun 2014 var hún 55% í árslok. Stefnt er að því að vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,8 en hún var 1,3 í árslok 2014 og áætlað að hún verði 2,8 á árinu 2015. Að jafnaði skal fjármagnskostnaður Reita vera í takt við fjármagnskostnað sambærilegra fyrirtækja. Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa, annaðhvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Kaup á eigin bréfum skulu þó aldrei nema hærri hlutdeild en helmingi af ráðstöfun til hluthafa. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum skulu taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, fyrirmælum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.

Stefnt er að því að raunarðsemi eiginfjár verði til lengri tíma að minnsta kosti 7% yfir kröfu langra verðtryggðra skuldabréfa með ríkisábyrgð en tekur þó mið af markaðsaðstæðum hverju sinni.

Fjárfestingarstefna

Nýjum fjárfestingum er ætlað að vera innan höfuðborgarsvæðisins eða á svæði sem Reitir á fasteignir fyrir. Auk þess getur þeim verið ætlað að styðja við fyrirliggjandi viðskiptasambönd. Reitir munu taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda verðmæti eigna félagsins og auka þau, til dæmis á Kringlureit og í miðbæ Reykjavíkur. Að jafnaði er gerð krafa um arðsemi einstakra fjárfestingareigna sem endurspeglar stefnu félagsins um fjárhagsleg markmið og arðsemi.

Framtíðarsýn

Stjórnendur Reita leggja áherslu á að þjónusta félagsins sé aðgengileg og örugg. Í því felst meðal annars að félagið bjóði upp á fjölbreytt atvinnuhúsnæði sem sé ávallt í réttu ástandi, góð samskipti við viðskiptavinum til að skilja og uppfylla húsnæðisþarfir þeirra og að frágangur samninga sé ávallt faglegur. Þá er jafnframt lögð áhersla á að eignasafnið innihaldi vandaðar eignir á völdum stöðum fyrir sterka viðskiptavinum með trausta sögu. Stjórnendur telja tryggt sjóðstreymi og stöðuga rekstrarafkomu vera lykilatrið í rekstri Reita. Í samræmi við stefnu félagsins verður áfram lögð höfuðáhersla á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með markaðssókn í gegnum bætt eignasafn og vöruþróun til að auka þjónustu við viðskiptavinum.

Markaðssókn

Reitir eru stærsti eigandi fasteigna á Kringlureitnum. Félagið á byggingarnar vestan megin verslunarmiðstöðvarinnar að undanskildu Húsi verslunarinnar en þar eru Reitir minnihlutaeigandi. Eignarhlutur Reita í verslunarmiðstöðinni er um 78%. Í nýju aðalskipulagi Reykjavíkur sem nú hefur verið auglýst er áætlað að atvinnuhúsnæði verði aukið um 100 þúsund fermetra á Kringlusvæðinu og að íbúðum verði fjölgað um 150. Frumhugmyndir gera ráð fyrir að verslunarmiðstöðin verði stækkuð til vesturs og byggt verði yfir götuna og á lóðum númer 1, 3 og 5 við Kringluna. Í nýja aðalskipulaginu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmiss konar afþreyingu, hótélstarfsemi, skrifstofum og íbúðum. Við uppbyggingu og þróun svæðisins verður lögð áhersla á að skapa heildstætt yfirbragð byggðar, gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum. Miðað er við að uppbygging skapi heildstæðari götumenningar innan svæðisins og með fram Miklubraut, Kringlumýrabraut og Listabraut. Hæðir bygginga eiga að taka mið af aðstæðum og yfirbragði nálægri bygginga en almennt á að leitast við að fyrsta og önnur hæð bygginga myndi randbyggð.

Staða Reita í miðbæ Reykjavíkur er sterk en félagið á þar margar eignir á völdum staðsetningum, þar á meðal ein merkustu hús borgarinnar. Náð samband er við Minjavernd um viðhald þeirra og endurbætur. Stærstu leigutakar eru Fasteignir ríkissjóðs, Alþingi, Reykjavíkurborg, hótélrekendur og rekstraraðilar veitingastaða. Stjórnendur Reita telja að gott samval leigutaka ásamt áherslu á fegrun og viðhald húsa hámarki verðmæti fasteigna á svæðinu til lengri tíma. Jafnframt telja þeir að félagið eigi að skoða vel þá fjárfestingarkosti sem skapast í miðbæ Reykjavíkur og vera reiðubúið að fjárfesta í völdu eldra húsnæði sem þarfnast viðhalds og uppbyggingar, jafnvel án þess að leigutekjur séu tryggar í upphafi.

Umhverfisstefna, siðareglur og samfélagsleg viðmið

Markmið Reita er að vera þekkt fyrir fagleg vinnubrögð og ábyrgð í umhverfis- og samfélagsmálum auk þess að vera eftirsóttur vinnustaður og öruggur fjárfestingarkostur. Reitir vilja hafa forystu í mótun umhverfisvitundar í íslensku atvinnulífi.

Siðareglur félagsins gilda fyrir stjórn og starfsfólk. Tilgangur þeirra er að stuðla að því gildi félagsins séu höfð í heiðri í allri ákvarðanatöku og í samskiptum við samstarfsfólk, viðskiptavini, hluthafa og aðra hagsmunaaðila.

Umhverfisstefna Reita tekur til allrar starfsemi félagsins og starfsfólk jafnt sem stjórn skal virða hana í öllum störfum sínum fyrir félagið. Hún skal einnig höfð að leiðarljósi við kaup á vörum og þjónustu.

Upplýsingastefna

Markmið Reita er að tryggja jafnan og skilvirkan aðgang hagsmunaaðila að réttum og áreiðanlegum upplýsingum um rekstur félagsins. Reitir fylgja í öllu þeim lögum og reglum er gilda um upplýsingaskyldu félaga frá þeim tíma er viðkomandi tegund fjármálagerninga útgefin af þeim eru tekin til viðskipta á Aðallista Nasdaq Iceland.

3. STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN, STJÓRNENDUR OG ENDURSKOÐENDUR

3.1 Stjórnarhættir

Stjórnarhættir útgefanda eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum útgefanda sem og starfsreglum stjórnar svo og leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Í núgildandi samþykktum útgefanda, sem dagsettar eru 8. desember 2014, er kveðið á um hluthafafundi í greinum 10-16, um stjórn og framkvæmdastjóra í greinum 17-21 og um reikningshald og endurskoðun í grein 22. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 28. maí 2014. Reglurnar eru settar samkvæmt ákvæðum 5. mgr. 70. gr. laga um hlutafélög og 5. mgr. 19. gr. samþykktu útgefanda.

Gildandi starfskjarastefna útgefanda var samþykkt á aðalfundi útgefanda þann 30. apríl 2014 en hún nær til allra helstu þátta í starfs- og launakjörum stjórnarmanna, forstjóra og annarra æðstu stjórnenda. Starfskjarastefnan er byggð á 2. mgr. 79. gr. a. laga um hlutafélög nr. 2/1995 og er tilgangur og markmið hennar að útgefandi sé samkeppnishæfur um starfsfólk og stjórnendur og að hann njóti starfskrafta þeirra og hæfileika sem best. Starfskjarastefnan kveður meðal annars á um að stjórnarmenn fái greidda fasta þóknun fyrir störf sín, að þóknun stjórnarmanna skuli ákveðin á aðalfundi ár hvert, að föst laun og aðrar greiðslur til forstjóra skuli vera samkeppnishæfar á markaði og taka mið af hæfni, ábyrgð og umfangi starfsins, að starfskjör annars starfsfólks útgefanda skuli á sama hátt og starfskjör forstjóra vera samkeppnishæf á markaði og að forstjóra sé heimilt að leggja fram tillögu fyrir stjórn útgefanda um að umbuna stjórnendum og starfsfólki til viðbótar umsömdum grunnlaunum en slík ákvörðun skal taka mið af stöðu, ábyrgð, frammistöðu og framtíðarmöguleikum viðkomandi hjá útgefanda.

Gildandi siðareglur voru samþykktar á stjórnarfundi útgefanda þann 7. desember 2012 og gilda þær fyrir stjórn og starfsfólk hans. Tilgangur þeirra er að stuðla að því að gildi útgefanda séu höfð í heiðri í allri ákvarðanatöku og samskiptum við starfsfólk, viðskiptavini, hluthafa og aðra hagsmunaaðila, samanber umfjöllun í kafla 2.9 *Starfsfólk*.

Útgefandi vinnur eftir áhættustýringarstefnu sem samþykkt var af stjórn þann 1. mars 2013. Hlutverk stefnunnar er að auka stöðugleika í rekstri útgefanda, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi og auka fjárhagslegan styrk. Stjórn útgefanda ber ábyrgð á að koma á virku kerfi innra eftirlits og uppfæra það í ljósi reynslunnar. Auk stjórnar bera endurskoðunarnefnd, forstjóri og fjármálastjóri ábyrgð á eftirliti og eftirfylgni stefnunnar og hefur endurskoðunarnefnd eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar. Fjármálastjóri, í umboði og á ábyrgð stjórnar, hefur eftirlit með áhættuþáttum og gerir áhættumat. Hann leggur jafnframt áhættustýringarskýrslur fyrir endurskoðunarnefnd eða stjórn. Forstjóri og fjármálastjóri eru ábyrgir fyrir stýringu áhættuþátta og er fjármálastjóri jafnframt ábyrgur fyrir innleiðingu verkferla hjá félaginu sem tryggja að sjónarmið um áhættu séu höfð til viðmiðunar við ákvarðanatöku. Útgefanda ber að gera starfsfólki grein fyrir helstu áhættuþáttum, stefnu stjórnar um þá og stuðla að umræðu um áhrif áhættuþátta.

Stjórn hefur greint helstu áhættuþætti og áhættuþol. Á hálfis árs fresti, eða tíðar sé þess óskað af stjórn eða endurskoðunarnefnd, gerir fjármálastjóri grein fyrir stöðu áhættuþátta félagsins samkvæmt áhættumatinu, breytingum sem orðið hafa frá fyrri mælingu og öðrum þeim atriðum er varða matið og skipta máli. Að jafnaði er þessi greinargerð lögð fram í tengslum við vinnslu ársreiknings eða árshlutareiknings fyrir fyrstu sex mánuði ársins. Umfjöllun um helstu áhættuþætti félagsins er að finna í kafla 1. *Áhættuþættir*.

3.1.1 Hluthafafundir

Æðsta vald í málefnum útgefanda er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir útgefanda ákveða. Aðalfund skal halda fyrir lok maí ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar, að kröfu endurskoðanda útgefanda eða hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í útgefanda. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði.

Til hluthafafunda skal boða með minnst 21 dags fyrirvara og lengst 28 daga fyrirvara í samræmi við samþykktir útgefanda og X. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög gilda um framhaldsfundi. Stjórn annast boðun hluthafafunda. Boða skal til hluthafafunda með auglýsingu í innlendum fjölmiðli, með rafrænum hætti eða með öðrum sannanlegum hætti. Hluthafar geta einnig óskað eftir því að fá fundarboðun senda skriflega. Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður, án tillits til fundarsóknar.

Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við reglur laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Formaður og meirihluti stjórnar ásamt forstjóra skulu vera viðstaddir hluthafafundi nema

forföll hamli. Starfsmenn hafa rétt til þess að sækja hluthafafundi útgefanda án málfrelsis, tillöguréttar eða atkvæðisréttar, séu þeir ekki jafnframt hluthafar. Forstjóri og endurskoðandi útgefanda hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar. Stjórn og forstjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur verði haldinn rafrænt, hvort heldur er að hluta eða öllu leyti. Hluthafa skal þó ávallt gefinn kostur á að greiða atkvæði, bréflega eða rafrænt, um þau mál sem eru á dagskrá hluthafafundar. Ákveði stjórn að nýta þessa heimild mun hún tryggja að rafrænn fundur fari fram á öruggan hátt og að tækjabúnaður sem notaður er uppfylli skilyrði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Þess skal getið í fundarboði fari fundur fram með rafrænum hætti. Fundarboðið skal þá jafnframt bera með sér slíkar upplýsingar um framkvæmd fundarins að hluthöfum sé gert kleift að taka þátt í honum. Hluthafar sem hyggjast taka þátt í rafrænum hluthafafundi skulu tilkynna skrifstofu útgefanda um þátttöku sína með a.m.k. sjö daga fyrirvara. Samtímis skulu þeir leggja fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg hluthöfum í síðasta lagi við upphaf hluthafafundar. Innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað jafngildir undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á fundarsókn.

3.1.2 Stjórn og stjórnarkjör

Stjórn skal skipuð fimm einstaklingum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Stjórn stýrir öllum málefnum útgefanda milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Stjórn kys sér formann og varaformann og séu atkvæði jöfn skal hlutkesti ráða. Að öðru leyti skiptir stjórn með sér verkum. Samkvæmt starfsreglum stjórnar ber stjórnarformaður meginábyrgð á verklagi stjórnar og skal meðal annars sjá til þess að stjórnarmenn séu vel upplýstir um mikilvæg málefni sem útgefanda tengjast og eru til meðferðar hjá stjórn.

Formaður boðar til stjórnarfunda með að minnsta kosti þriggja daga fyrirvara, nema allir stjórnarmenn sammælist um skemmri frest, og stýrir þeim. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar og á forstjóri sama rétt. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Halda skal fundargerð um stjórnarfundi og skulu stjórnarmenn og þeir starfsmenn sem fund hafa sótt staðfesta hana með undirskrift sinni. Að öðru leyti en áskilið er í lögum eða samþykktum útgefanda ræður afl atkvæða málum á stjórnarfundum. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns. Samkvæmt starfsreglum stjórnar skulu stjórnarfundir að jafnaði haldnir mánaðarlega og ekki sjaldnar en tíu sinnum á ári.

Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef framboð berast frá fleirum en í stjórn eru. Þeir sem hyggjast bjóða sig fram til stjórnar og varastjórnar skulu tilkynna útgefanda um framboð sitt a.m.k. fimm dögum fyrir hluthafafund. Tilkynning skal uppfylla ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Jafnframt skulu frambjóðendur greina frá því hvort þeir telji sig óháða útgefanda samkvæmt skilyrðum í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja en samkvæmt þeim skal meirihluti stjórnarmanna vera óháður útgefanda og daglegum stjórnendum þess auk þess sem að minnsta kosti tveir stjórnarmenn skulu vera óháðir stórum hluthöfum þess. Samkvæmt starfsreglum stjórnar skal hún sjálf meta óhæði stjórnarmanna gagnvart útgefanda í samræmi við skilyrði í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og skal jafnframt meta óhæði frambjóðenda til stjórnar fyrir aðalfund útgefanda og gera niðurstöðu sína aðgengilega fyrir hluthöfum.

Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar skulu vera aðgengilegar fyrir hluthafa útgefanda á vefsíðu hans og skrifstofu eigi síðar en tveimur dögum fyrir hluthafafund. Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutföll innan stjórnar séu sem jöfnust og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna. Kynjahlutföll í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust. Við stjórnarkjör skulu tveir efstu frambjóðendur af hvoru kyni, sem flest atkvæði hljóta, teljast réttkjörnir auk þess frambjóðanda sem flest atkvæði fær af þeim frambjóðendum sem eftir standa.

Stjórn útgefanda ræður forstjóra, gengur frá starfslýsingu hans og veitir honum lausn frá störfum. Forstjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri útgefanda og kemur fram fyrir hans hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur. Forstjóri situr fundi stjórnar nema stjórn ákveði annað. Forstjóra ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn.

Núverandi stjórn útgefanda var skipuð á aðalfundi þann 30. apríl 2014. Hana skipa Elín Árnadóttir, stjórnarformaður, Finnur Sveinbjörnsson, Gunnar Jónsson, Martha Eiríksdóttir og Þórarinn V. Þórarinsson. Varamenn verða kjörnir á næsta aðalfundi útgefanda og í kjölfarið verða starfsreglur stjórnar uppfærðar með tilliti til þess.

3.1.3 Fylgni við leiðbeiningar um stjórnarhætti

Stjórnin telur stjórnarhætti útgefanda uppfylla skilyrði leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq Iceland og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012, með þeirri undantekningu að stjórnin víkur frá tilmælunum að því leyti að hún hefur ekki skipað tilnefningarnefnd og starfskjaranefnd þar sem stjórn gegnir því hlutverki að vera starfskjaranefnd auk þess sem stjórnarháttayfirlýsing útgefanda inniheldur ekki greiningu á umhverfisþáttum og félagslegum þáttum sem nauðsynlegir eru til að skilja þróun, árangur og stöðu útgefanda. Til viðbótar eru heimilisföng stjórnarmanna og forstjóra ekki birt opinberlega enda er hluthöfum og öðrum hagsmunaaðilum gefið færi á að nálgast þá aðila með tölvupóstfangi sem gefið er upp á vefsíðu útgefanda. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um breytingar á þeim þáttum þar sem vikið er frá tilmælum.

3.1.4 Endurskoðunar- og starfskjaranefnd

Núverandi endurskoðunarnefnd útgefanda var skipuð af stjórninni þann 28. maí 2014. Það er skoðun stjórnar að ákvæðum leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja um óhæði nefndarmanna í endurskoðunarnefnd sé fullnægt. Þar er kveðið á um að nefndarmenn skuli vera óháðir endurskoðanda og endurskoðunarfélagi útgefanda og meirihluti nefndarmanna skuli vera óháður útgefanda og daglegum stjórnendum hans. Auk þess skal einn nefndarmanna, sem bæði er óháður daglegum stjórnendum og útgefanda, vera óháður stórum hluthöfum útgefanda. Í endurskoðunarnefnd stjórnar sitja Finnur Sveinbjörnsson, formaður nefndarinnar, og Gunnar Jónsson en báðir eru í stjórn útgefanda. Auk þeirra sat Hafðís Böðvarsdóttir í endurskoðunarnefnd þar til í lok febrúar 2015 en hún sagði sig úr nefndinni þegar störfum tengdum ársreikningi 2014 var lokið. Stjórn útgefanda áformar að endurskoðunarnefnd verði fullskipuð að nýju strax í kjölfar næsta aðalfundar.

Í starfsreglum stjórnar er kveðið á um að stjórn skuli setja endurskoðunarnefnd starfsreglur. Gildandi starfsreglur endurskoðunarnefndar voru samþykktar af stjórn þann 28. maí 2014. Helstu verkefni endurskoðunarnefndar eru skv. starfsreglum hennar, eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits útgefanda, eftirlit með fyrirkomulagi áhættustýringar, áhættugreiningu og viðbrögðum við áhættu, eftirlit með og yfirferð á endurskoðun ársreikninga, samstæðureikninga og annarra fjárhagsupplýsinga, mat á óhæði endurskoðanda og eftirlit með störfum hans, tillaga um val á endurskoðanda, mat á reikningsskilum og skýrslugerð stjórnenda um fjármál útgefanda og að tryggja að fjárhagsleg skýrslugerð uppfylli þær kröfur sem gerðar eru til útgefanda í lögum og reglum auk þess sem nefndinni ber að stuðla að góðum samskiptum við stjórnendur útgefanda og tryggja að stjórnarmenn fái reglulega upplýsingar um störf nefndarinnar.

Í starfsreglum stjórnar er kveðið á um að stjórn útgefanda gegni hlutverki starfskjaranefndar. Stjórn útbýr og samþykkir starfskjarastefnu útgefanda sem skal lögð fyrir aðalfund til staðfestingar.

3.1.5 Regluvörður

Arna Grímsdóttir lögmaður og framkvæmdastjóri lögfræðisviðs útgefanda hefur umsjón með öllum lögfræðimálum útgefanda og er jafnframt regluvörður. Ragnheiður M. Ólafsdóttir hrl. gegnir stöðu Örnú á meðan hún er í fæðingarorlofi. Útgefandi hefur skipað Einar Þorsteinsson, staðgengil forstjóra og framkvæmdastjóra fjármála- og rekstrarsviðs, sem staðgengil regluvarðar. Regluverði er falið að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt hjá útgefanda.

3.1.6 Yfirlit yfir stjórn og stjórnarhætti

Stjórn útgefanda hefur birt á vefsíðu útgefanda⁴ ítarlegt yfirlit yfir stjórn og stjórnarhætti. Þar er tilgreint hlutverk, gildi og stefna útgefanda. Gildandi samþykktir eru birtar ásamt stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa, fjárfestingarstefnu, upplýsingastefnu og umhverfisstefnu. Þá er þar að finna stjórnarháttayfirlýsingu, starfsreglur stjórnar, starfsreglur endurskoðunarnefndar, starfskjarastefnu sem og siðareglur og samfélagsleg viðmið útgefanda. Þar má einnig finna samandregnar upplýsingar um stjórnarmenn, stjórnendur, fjárhagsupplýsingar auk kynningar á eignasafni útgefanda ásamt fjárhagsdagatali.

⁴ <http://www.reitir.is/is/um-reiti/stjorn-og-stjornarhaettir>.

3.2 Stjórn útgefanda

Formaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Elín Árnadóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	11. apríl 1971.
<i>Starfsstöð:</i>	Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.
<i>Menntun:</i>	Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996.
<i>Fyrst kjörin:</i>	2011
<i>Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):</i>	Situr í stjórn Domavia ehf. og Tern systems ehf. Er varamaður í stjórn Reita I ehf., Reita II ehf., Reita III ehf., Reita IV ehf., Reita V ehf., Reita VI ehf., Reita VII ehf., Reita VIII ehf., Friðhafnarinnar ehf., Menju ehf. og Skipta hf.
<i>Fyrrum seta í stjórn (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum:</i>	Var stjórnarformaður Reita I ehf., Reita II ehf., Reita III ehf., Reita IV ehf., Reita V ehf., Reita VI ehf. og Reita VII ehf., stjórnarmaður í Flugfjarskiptum ehf. og í framkvæmdastjórn Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar ohf.
<i>Starfsreynsla:</i>	Aðstoðarforstjóri og framkvæmdastjóri þróunar- og stjórnunarsviðs hjá Isavia ohf. frá 2013, fjármálastjóri hjá Isavia ohf., forverum þess og tengdum félögum 2001-2013, sérfræðingur hjá Íslandsbanka FBA hf. (nú Íslandsbanki hf.) 2000-2001, sérfræðingur í hagdeild Gelmer Iceland Seafood í Frakklandi 1999-2000 og fjármálastjóri Snæfells hf. 1997-1998.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Finnur Sveinbjörnsson
<i>Fæðingardagur:</i>	31. janúar 1958.
<i>Starfsstöð:</i>	Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.
<i>Menntun:</i>	M.A. (Public Affairs/Econ) í hagfræði frá University of Minnesota 1984, B.Sc (Econ) í hagfræði frá University of Leicester 1981, próf í verðbréfavíðskiptum.
<i>Fyrst kjörinn:</i>	2010
<i>Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):</i>	Er stjórnarformaður Sjónlags hf. og stjórnarmaður í DH samskiptum ehf. Situr í endurskoðunarnefnd Sjóvár-Almennra trygginga hf.
<i>Fyrrum seta í stjórn (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum:</i>	Var stjórnarformaður Verdis hf., OKKAR líftrygginga hf. og Sparisjóðs Kaupþings hf., stjórnarmaður í Greiðsluveitunni ehf. og var í framkvæmdastjórn DH samskipta ehf. og Arion banka hf.
<i>Starfsreynsla:</i>	Ráðgjafi hjá ráðgjafarfyrtækinu Advance ehf. frá 2010, bankastjóri Arion banka hf. 2008-2010, bankastjóri Icebank hf. 2002-2007, framkvæmdastjóri Verðbréfafings Íslands hf. 2000-2002, framkvæmdastjóri Sambands íslenskra viðskiptabanka 1995-2000, sérfræðingur í meðal annars fjárlagagerð ríkisins og erlendum lánamálum ríkissjóðs í fjármálaráðuneytinu, viðskiptaráðuneytinu og Seðlabanka Íslands 1987-1995.

Stjórnarmaður

Nafn:

Gunnar Jónsson

Fæðingardagur:

7. desember 1960.

Starfsstöð:

Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Menntun:

LLM frá Cleveland Marshall College of Law 1992, Cand. Jur frá Háskóla Íslands 1985, réttindi sem héraðsdómslögmaður 1986 og hæstaréttarlögmaður 1996.

Fyrst kjörinn:

2010

Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):

Er stjórnarformaður Nextcode Health Iceland hf. og Boxer ehf. Situr í stjórnnum félaganna Ingersoll-Rand Finance Íslandi slf., Ice Fresh Fish Company ehf., Best ehf., Hellishraun ehf., Plaza ehf., Markarmenn ehf., Orustuhóll ehf., Landic Property hf., Stúdíó Reykjavík ehf., Kristín Þórisdóttir ehf. og Mörkin lögmannsstofa hf.

Fyrrum seta í stjórnnum (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum:

Var stjórnarformaður Magna Investments á Íslandi ehf., HH handling ehf. og HVST ehf. Sat einnig í stjórn félaganna Miðnesheiði ehf., Sjóklæðagerðin hf., Vinnufátagerð Íslands ehf., Langspil ehf., Mótbyr ehf., World Color Iceland ehf., Icelandic Group hf. og Heilsuvernd ehf. Var varamaður í stjórn félaganna Grapewire ehf., Rammagerðin ehf., Eldsneytisafgreiðslan á Keflavíkurflugvelli, EBK ehf., Laugardalsbraut ehf. og Thorsil ehf.

Starfsreynsla:

Lögfræðingur og lögmaður hjá Lögmonnum Suðurlandsbraut 4 ehf., Lögmonnum Mörkinni sf. og Mörkinni lögmannsstofu hf. frá árinu 1985.

Stjórnarmaður

Nafn:

Martha Eiríksdóttir

Fæðingardagur:

25. desember 1957.

Starfsstöð:

Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

Menntun:

Cand. Oecon. í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands, 1987, B.ed. frá Kennaraháskóla Íslands 1981.

Fyrst kjörin

2013

Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):

Er stjórnarformaður Farice ehf. og situr í stjórn félaganna Búr ehf., Ólíudreifing ehf., Vörður líftryggingar hf., Vörður tryggingar hf., Innnes ehf., Líknarsjóður Ögnu og Halldórs Jónssonar, Dóri J. ehf., Halldór Jónsson ehf., KJÁ ehf., Eignarhaldsfélag Halldórs Jónssonar ehf. og Ísfell ehf. Er í framkvæmdastjórn INLUX ehf. og Litill heimur ehf.

Fyrrum seta í stjórnnum (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum:

Var stjórnarformaður Kreditkorts ehf. og ISB Holding ehf. og sat í stjórn félaganna Situs ehf., Netorka hf., Íslandsbanki hf. og Icelandair Group hf. Var í framkvæmdastjórn Kreditkorts hf.

Starfsreynsla:

Sjálfstætt starfandi ráðgjafi og verkefnastjóri frá 2013, framkvæmdastjóri Kreditkorts hf. 2010-2013, yfirmaður viðskiptatengsla og markaðsmála Landsnets hf. 2003-2009, framkvæmdastjóri sölu- og markaðssviðs Íslandssíma ehf. 2001-2003, framkvæmdastjóri Veftorgs hf. 2000-2001, deildarstjóri tengikorta MasterCard Europe í Belgíu 1994-2000, forstöðumaður markaðssviðs Kreditkorts hf. 1990-1994, forstöðumaður markaðssviðs Útvegsbanka Íslands hf. 1988-1990, kynningarstjóri Útflutningsráðs Íslands 1987-1988, fjármálastjóri Saga film hf. 1982-1987, ritstjóri og bókari Frjáls framtaks hf. 1978-1982.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Þórarinn V. Þórarinnsson
<i>Fæðingardagur:</i>	25. júní 1954.
<i>Starfsstöð:</i>	Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.
<i>Menntun:</i>	Cand. Jur í lögfræði frá Háskóla Íslands 1980, réttindi sem héraðsdómslögmaður 1986 og sem hæstaréttarlögmaður 2010.
<i>Fyrst kjörinn:</i>	2009
<i>Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):</i>	Er stjórnarformaður í félögunum Advocatus slf. og Granir ehf. Situr einnig í stjórn félaganna Q44 ehf., Lífland ehf., Forsar lögmansþjónusta slf. og Forsar ehf.
<i>Fyrrum seta í stjórn (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum:</i>	Var stjórnarformaður Bergs-Hugins ehf., Ö-fasteigna ehf., Landic Property hf. og S-fasteigna ehf. Sat í stjórn félaganna Atlantis Group hf., Mjólkurfélag Reykjavíkur hf., AM Praxis ehf., Miðbæjarhótel/Centerhotels ehf., Klakki ehf., Skeljungur hf., Birgðastöðin Miðsandi ehf. og Tunga eignarhaldsfélag ehf.
<i>Starfsreynsla:</i>	Hæstaréttarlögmaður á eigin lögmansstofu, Advocatus slf. frá 2002, forstjóri Símans hf. 1999-2001, framkvæmdastjóri Vinnuveitendasambands Íslands 1986-1999 en gegndi þar áður stöðu aðstoðarframkvæmdastjóra 1983-1986, lögfræðingur Vinnuveitendasambands Íslands 1980-1983.

3.3 Stjórnendur

Forstjóri

<i>Nafn:</i>	Guðjón Auðunsson
<i>Fæðingardagur:</i>	28. nóvember 1962.
<i>Starfsstöð:</i>	Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.
<i>Menntun:</i>	Cand. Merc. í alþjóðahagfræði og markaðsfræði frá Aalborg Universitets Center, 1989, B.Sc. í hagfræði frá Aalborg Universitets Center, 1987.
<i>Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):</i>	Er stjórnarformaður Rekstrarfélags Kringlunnar og situr í stjórn félagsins Norður-Atlantshafsróðurinn. Eini stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Reita I ehf., Reita II ehf., Reita III ehf., Reita IV ehf., Reita V ehf., Reita VI ehf., Reita VII ehf., Reita VIII ehf. og Reita þjónustu ehf. Situr í stjórn dönsku félaganna Malik Supply A/S og Nordic Marine Oil A/S.
<i>Fyrrum seta í stjórn (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum:</i>	Var í stjórn Bílaleigu Kynnisferða ehf., Fs12345 ehf., LIO12 ehf., SBK ehf., Ferðaskrifstofu Kynnisferða ehf. og Hóperða Kynnisferða ehf. Var í varastjórn Vatnsdals ehf.
<i>Starfsreynsla:</i>	Forstjóri Reita fasteignafélags hf. frá 2010, framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs N1 hf. og forverum þess 2002-2010, framkvæmdastjóri Samvinnuferða Landsýnar hf. 2000-2001, framkvæmdastjóri Landsteina Strengs hf. 1999-2000, eftirfarandi störf hjá Eimskipafélagi Íslands hf.: framkvæmdastjóri Eimskips í Hamborg 1997-1999, framkvæmdastjóri Eimskips í Bandaríkjunum 1996-1997, markaðsstjóri 1994-1996, aðstoðarframkvæmdastjóri innflutningsdeildar 1993-1994 og verkefnastjóri 1991-1993, lektor við Viðskiptaháskólann á Bifröst 1989-1991.

Staðgengill forstjóra og framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs

<i>Nafn:</i>	Einar Þorsteinsson
<i>Fæðingardagur:</i>	22. janúar 1978.
<i>Starfsstöð:</i>	Reitir fasteignafélag hf., Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.
<i>Menntun:</i>	B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2001, próf í verðbréfavíðskiptum 2004.
<i>Stjórnarseta (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram):</i>	Situr í stjórn Landic funds ehf. og Starfsmannafélags Reita og er varamaður í stjórn Reita þjónustu ehf. Situr í framkvæmdastjórn Hornsands ehf., Löngustéttar ehf. og Landsafls ehf.
<i>Fyrrum seta í stjórn (og framkvæmdastjórn ef tekið er fram) á síðustu fimm árum:</i>	Sat í stjórn Reita I ehf., Reita II ehf., Reita III ehf., Reita IV ehf., Reita V ehf., Reita VI ehf., Reita VII ehf. og Reita þjónustu ehf. Sat í stjórn og framkvæmdastjórn BG fasteigna ehf. Var stjórnarmaður í Negotium hf. og varamaður í stjórn Hver 01 Holding ehf.
<i>Starfsreynsla:</i>	Framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs Reita frá 2009, fjárfestingarstjóri hjá Stoðum hf. 2005-2008, sérfræðingur hjá fyrirtækjaraðgjöf Íslandsbanka hf. og greiningu Íslandsbanka 2002-2005.

3.4 Hæfi

Stjórnarmenn og framangreindir stjórnendur hafa á síðastliðnum fimm árum ekki verið sakfelldir vegna svikamála og ekki verið dæmdir vanhæfir til að starfa sem aðilar að stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá einhverjum útgefanda né heldur sætt opinberri ákæru eða viðurlögum lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsaðila á tímabilinu. Þeir hafa ekki verið framkvæmdastjórnar, stjórnendur eða umsjónarmenn fyrirtækja sem hafa orðið gjaldþrota eða farið í skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum, að öðru leyti en greint er frá hér á eftir.

Gunnar Jónsson var skráður meðstjórnandi í Mótbyr ehf. þegar það var úrskurðað gjaldþrota 14. febrúar 2013, skráður stjórnarformaður HVST ehf. þegar það var úrskurðað gjaldþrota 10. júní 2010 og í varastjórn Grapewire ehf. þegar það var úrskurðað gjaldþrota 14. september 2012. Hann var stjórnarformaður Magna Investments á Íslandi ehf. þegar ákveðið var að slíta því félagi og var í skilanefnd sem löggilt var 18. september 2012. Hann var meðstjórnandi í World Color Iceland ehf. þegar ákveðið var að slíta því félagi og var skilanefnd löggilt yfir því þann 19. maí 2011.

Þórarinn V. Þórarinnsson var skráður meðstjórnandi í Atlantis Group hf. þegar það var úrskurðað gjaldþrota 14. janúar 2013.

3.5 Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn

Hjá stjórnarmönnum útgefanda og framangreindum aðilum í yfirstjórn hans eru engir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og/eða stjórnenda útgefanda.

3.6 Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og stjórnenda

Upplýsingar um tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og stjórnenda á síðastliðnu fjárhagsári eru tilgreindar í töflu hér á eftir. Þar er einnig tilgreind hlutafjáreign þeirra í útgefanda og önnur réttindi tengd hlutabréfum í útgefanda þann 17. mars 2015.

Ekki eru útistandandi neindir afleiðusamningar við útgefanda tengdir hlutabréfum í útgefanda. Engar ákvarðanir hafa verið teknar af stjórn útgefanda eða hluthafafundi varðandi veitingu kaup- eða söluréttta á hlutum í útgefanda eða gerð annarra afleiðusamninga tengdum hlutafé útgefanda, hvorki til starfsfólks þess né annarra.

Starfssamningar útgefanda við stjórnendur innihalda engin óvenjuleg ákvæði og eru í samræmi við hefðbundna samninga. Í ráðningarsamningum stjórnenda eru ákvæði um bann við störfum fyrir samkeppnisaðila í 6-12 mánuði eftir starfslok hjá útgefanda. Útgefandi hefur ekki lagt greiðslur til hliðar vegna lífeyrisframlags, starfsloka eða svipaðra hlunninda til viðbótar við það sem lög gera ráð fyrir. Hluti stjórnenda nýtur samkvæmt starfssamningum sínum sérstaks lífeyrisframlags umfram kjarasamninga.

Aðalfundur útgefanda þann 30. apríl 2014 samþykkti að stjórnarlaun almennra stjórnarmanna yrðu 200.000 kr. á mánuði en 400.000 kr. fyrir stjórnarformann. Var einnig samþykkt að greiddar yrðu 50.000 kr. á mánuði til hvers nefndarmanns í endurskoðunarnefnd stjórnar en 75.000 kr. til formanns nefndarinnar.

Tafla 3.1: Greiðslur til stjórnar og framkvæmdastjórnar og réttindi þeirra tengd hlutum í útgefanda

(Greiðslur í þús.kr.) (Réttindi í fjölda hluta)	Greiðslur 2014	Réttindi tengd hlutum í Reitum 17. mars 2015			
	Laun, hlunnindi og kaupaukar	Eign í eigin nafni	Réttindi í eigin nafni	Eign fjárhagslega tengdra aðila	Réttindi fjárhagslega tengdra aðila
<i>Stjórn:</i>					
Elín Árnadóttir	4.800	0	0	0	0
Finnur Sveinbjörnsson	3.225	0	0	0	0
Gunnar Jónsson	2.950	0	0	0	0
Martha Eiríksdóttir	2.400	0	0	0	0
Þórarinn Viðar Þórarinsson	2.400	0	0	0	0
<i>Endurskoðunarnefnd:</i>					
Hafðís Böðvarsdóttir	550	0	0	0	0
<i>Stjórnendur:</i>					
Guðjón Auðunsson	31.402	500.000	500.000	0	0
Einar Þorsteinsson	26.580	600.000	600.000	0	0

3.7 Tengdir aðilar

3.7.1 Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi útgefanda, dótturfélög hans, stjórnarmenn og forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Skilgreining þessi er byggð á alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS24. Hluthafi sem hafði veruleg áhrif í árslok var Eignabjarg ehf., dótturfélag Arion banka hf., en bankinn fer nú sjálfur með eftirstöðvar þess eignarhlutar. Landsbankinn hf. var tengdur aðili fram til 15. desember 2014 þegar endurfjármögnun félagsins lauk.

3.7.2 Viðskipti við tengda aðila

Félagið seldi starfsfólki sínu 3.713.861 nýja hluti í útgefanda í mars 2015 á genginu 51,43 kr. á hlut, byggt á heimild hluthafafundar þann 21. nóvember 2014. Guðjón Auðunsson, forstjóri, keypti 500.000 hluti í útboðinu og Einar Þorsteinsson, staðgengill forstjóra og framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs, keypti 600.000 hluti. Upplýsingar um eignarhlut stjórnenda í útgefanda er að finna í kafla 3.6 *Tekjur og hlunnindi stjórnarmanna og stjórnenda*. Stjórn var ekki boðið að kaupa hluti í útgefanda og eiga stjórnarmenn enga hluti í honum. Félagið átti ekki önnur viðskipti við stjórnarmenn, forstjóra eða nána fjölskyldumeðlimi þeirra eða félög sem þessir aðilar eru tengdir á tímabilinu 1.1.2011-17. mars 2015.

Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. var ráðgjafi félagsins í tengslum við endurfjármögnun þess sem lauk í desember 2014 en fyrir það greiðir félagið þóknun. Endurfjármögnunin fól í sér sölu hlutafjár í útboði til fagfjárfesta og hluthafa með forgangsrétti sem Arion banki hf. (ásamt Eignabjargi ehf.) og Landsbankinn hf. tóku þátt í, sölu skuldabréfa til fagfjárfesta og nýrri lánveitingu. Í endurfjármögnuninni voru langflest lán félagsins greidd upp, þar á meðal öll lán félagsins við Arion banka hf. og Landsbankann hf. Eignastýring fagfjárfesta hjá Arion banka hf. hafði milligöngu um kaup á hluta þess hlutafjár sem selt var fagfjárfestum í tengslum við endurfjármögnunina. Í tengslum við nýja lánsfjármögnun félagsins frá Íslandsbanka hf. veitti Arion banki hf. veðleyfi vegna uppgreiddra lána.

Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf. var ráðgjafi félagsins í tengslum við endurfjármögnun þess sem lauk í desember 2014 en fyrir það hefur félagið greitt þóknun að fjárhæð 353 m.kr. Þar af voru 128 m.kr. vegna ráðgjafar við hlutafjárukningu og því færðar til lækkunar á eigin fé félagsins í lok árs 2014 en 225 m.kr. voru vegna ráðgjafar við lántöku og því eignfærðar. Auk þess hefur fyrirtækjaráðgjöf bankans umsjón með sölu á hlutabréfum í útgefanda í eigu Arion banka hf. í útboði dagana 25.–27. mars 2015. Dótturfélag Arion banka hf., Valitor hf., er leigutaki hjá félaginu og námu leigutekjur frá Valitor hf. milli 1 og 2% af heildarleigutekjum á árinu 2014. Arion banki hf. ábyrgist ákveðna leigusamninga Rekstrarfélags 10-11 bæði beint og óbeint í gegnum dótturfélag sitt Eignabjarg ehf. Er ábyrgðin til komin vegna skiptingar Rekstrarfélags 10-11 út úr Högum hf. á árinu 2010 sem stofnaðist til vegna skiptingarinnar í samræmi við ákvæði hlutafélagalaga, en Eignabjarg ehf. tók yfir ábyrgð Haga hf. gagnvart félaginu. Gildir sú ábyrgð þar til þeim leigusamningum sem til staðar voru á skiptingardegi er lokið eða þeir framlengdir. Fjárhæð sú sem um ræðir nemur um 120 m.kr. Arion banki hf. veitti til viðbótar félaginu ábyrgð fyrir ábyrgð Eignabjargs ehf. og nemur hún 75 m.kr. Er sú ábyrgð með gildistíma til 31. desember 2018.

Viðskipti við tengda aðila á tímabilinu frá 1. janúar 2012 til 31. desember 2014 og staða krafna eða skulda gagnvart tengdum aðilum í lok hvers tímabils er tekin saman í eftirfarandi töflu en sundurliðun á launum og hlunnindum stjórnar og stjórnenda fyrir árið 2014 er sýnd í töflu hér að framan. Verðlagning á slíkum viðskiptum er sambærileg við önnur slík viðskipti félagsins.

Tafla 3.2: Viðskipti félagsins við tengda aðila

(m.kr.)	31.12.2014/2014	31.12.2013/2013	31.12.2012/2012
Bundið fé	0	1.033	763
Handbært fé	444	398	667
Vaxtaberandi skuldir	0	36.438	35.794
Aðrar skammtímaskuldir	353	206	136
Leigutekjur	160	62	60
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	67	73	69
Vaxtagjöld og verðbætur	(2.663)	(3.439)	(3.375)

3.8 Endurskoðendur

Í samþykktum útgefanda, 22. gr., er kveðið á um það að á aðalfundi hans skuli kjósa endurskoðanda eða endurskoðunarfélag fyrir útgefanda. Endurskoðandi skal samkvæmt samþykktum endurskoða reikninga útgefanda og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsfólks útgefanda. Starfsár og reikningsár er almanaksárið og skal stjórnin hafa gengið frá ársreikningi a.m.k. 21 degi fyrir aðalfund. Kveðið er á um hæfnisskilyrði og kjörgengi endurskoðenda í lögum.

Endurskoðandi útgefanda er kjörinn KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. KPMG ehf. var endurskoðandi útgefanda á tímabilinu 1.1.2012-31.12.2014. Anna Þórðardóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 210960-5629, endurskoðaði og áritaði ársreikning samstæðunnar fyrir árin 2013 og 2014 fyrir hönd KPMG ehf. Anna Þórðardóttir og Sigríður H. Sveinsdóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 070867-4869, endurskoðuðu og árituðu ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2012 fyrir hönd KPMG ehf. Anna Þórðardóttir og Sigríður H. Sveinsdóttir eru meðlimir í félagi löggiltra endurskoðenda. Engir hlutir í útgefanda eða tengdar afleiður eru í eigu KPMG ehf. eða fulltrúa þeirra sem annast endurskoðun útgefanda.

4. HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ

4.1 Hluthafar

Í hlutaskrá útgefanda eru skráðir 232 aðilar þann 16. mars 2015.

Tafla 4.1: Hlutaskrá útgefanda 16. mars 2015

Hluthafi	Tegund fjárfestis	Fjöldi hluta	Hlutfallsleg eign
Arion banki hf.	Fjármálastofnun	165.801.724	21,97%
Landsbankinn hf.	Fjármálastofnun	133.280.562	17,66%
Gildi - lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	81.002.330	10,73%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	Lífeyrissjóður	58.331.713	7,73%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	Lífeyrissjóður	39.472.135	5,23%
Íslandsbanki hf.	Fjármálastofnun	29.130.259	3,86%
Glitnir hf.	Hlutafélag	27.126.392	3,59%
Haf Funding 2008-1 Limited	Eignarhaldsfélag	20.096.404	2,66%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	Lífeyrissjóður	19.442.975	2,58%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	Lífeyrissjóður	12.956.587	1,72%
10 stærstu samtals		586.641.081	77,73%
A.C.S safnreikningur I	Safnreikningur	12.336.232	1,63%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	Lífeyrissjóður	11.106.142	1,47%
Stapi lífeyrissjóður	Lífeyrissjóður	9.510.312	1,26%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	Lífeyrissjóður	8.907.252	1,18%
Landsbréf - Úrvalsbréf	Verðbréfasjóður	7.291.464	0,97%
Landsbréf Öndvegisbréf	Verðbréfasjóður	7.284.639	0,97%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn - tryggingadeild	Lífeyrissjóður	6.482.331	0,86%
Landic Property hf.	Hlutafélag - þrotabú	4.536.378	0,60%
Lífeyrissjóður bænda	Lífeyrissjóður	4.081.276	0,54%
Íslenski lífeyrissjóðurinn – Lífsbraut 1	Lífeyrissjóður	4.080.000	0,54%
20 stærstu samtals		660.662.668	87,75%
212 aðrir hluthafar samtals		92.456.754	12,25%
Virkir hlutir samtals		754.713.861	100,00%
Reitir fasteignafélag hf.	Eigin hlutir	0	0,00%
Útgefnir hlutir samtals		754.713.861	100,00%

Stærsti hluthafi útgefanda er Arion banki hf. sem fer með 21,97% eignarhlut. Arion banki hf. hyggst selja um 13,25% í fyrirhuguðu almennu útboði á áður útgefnum hlutum í útgefanda og minnka þar með eign sína í félaginu niður í um 8,72%. Upplýsingar um skilmála útboðsins er að finna í kafla 3. *Almennt útboð* í verðbréfalýsingu hlutabréfa dagsettri 17. mars 2015. Stefnir hf., dótturfélag Arion banka hf., fer auk þess með 0,30% eignarhlut. Arion banki hf. er íslenskur viðskiptabanki, stofnaður árið 2008, og eru 87% hans í eigu Kaupskils ehf. sem er að fullu í eigu kröfuhafa Kaupþings banka hf. en 13% í eigu íslenska ríkisins.

Annar stærsti hluthafi útgefanda er Landsbankinn hf. sem fer með 17,66% eignarhlut. Bankinn er íslenskur viðskiptabanki, stofnaður árið 2008 og eru 97,9% hans í eigu íslenska ríkisins, 0,8% í eigu núverandi og fyrrverandi starfsfólks og á bankinn 1,3% eigin bréfa.

Þriðji stærsti hluthafi útgefanda er Gildi – lífeyrissjóður sem fer með 10,73% eignarhlut. Gildi lífeyrissjóður fer óbeint með 0,06% eignarhlut til viðbótar í gegnum Framtíðarsýn 1 og 2.

Fjórdi stærsti hluthafi útgefanda er Lífeyrissjóður verzlunarmanna sem fer með 7,73% eignarhlut.

Fimmti stærsti hluthafi útgefanda er Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild með 5,23% eignarhlut. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins (einnig „LSR“) fer óbeint með samtals 8,11% eignarhlut í útgefanda. Óbeinn eignarhlutur LSR er í gegnum einstakar deildir Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins og í Lífeyrissjóði hjúkrunarfræðinga.

Sjöundi stærsti hluthafi útgefanda er Glitnir hf. með 3,59% eignarhlut. Glitnir hf. og dótturfélag þess Haf Funding 2008-1 Limited fara sameiginlega með 6,26% eignarhlut í útgefanda.

Aðrir hluthafar samanstanda af lífeyrissjóðum, verðbréfasjóðum, eignarhaldsfélögum, fjárfestingarfélögum og einstaklingum. Þessir hluthafar fara með undir 5% beinan hlut í útgefanda sem eru neðstu mörk flöggunarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirláðum í útgefanda. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland

4.2 Hlutafé

Útgefið hlutafé Reita fasteignafélags hf. nemur 754.713.861 krónum og er hver hlutur í útgefanda 1 króna að nafnverði. Allir útgefnir hlutir hafa þegar verið greiddir.

Ekki er til staðar heimild til stjórnar útgefanda að hækka eða lækka hlutafé.

Engir hlutir í útgefanda eru í eigu hans sjálfs. Stjórn er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Atkvæðisréttur fylgir ekki eigin hlutum.

Hlutafé útgefanda var hækkað um 3.713.861 krónu eða sem nemur jafn mörgum hlutum í mars 2015. Að öðru leyti hefur hlutafé útgefanda staðið óbreytt það sem af er yfirstandandi fjárhagsári sem hófst 1. janúar 2015 og lýkur 31. desember 2015.

4.3 Réttindi hluthafa

Allir útgefnir hlutir tilheyra sama flokki og eru jafn réttháir. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi lögjöf og samþykktum hans á hverjum tíma. Engin sérréttindi fylgja hlutum í útgefanda.

Engar hömlur eru á víðskiptum með hluti í útgefanda umfram það sem leiðir af lögum og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum.

Hlutabréf fyrir eignarhlutum í útgefanda eru gefin út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamíðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamíðstöðvar veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að og skal gagnvart útgefanda jafngilda skilríki um eignarrétt að rafréfinu. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst í verðbréfamíðstöð. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Verðbréfaskráningu hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamíðstöðinni.

Eigandi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema hluturinn hafi verið skráður á hans nafn í hlutaskrá útgefandans í kerfi Verðbréfaskráningar. Eigendur hlutanna eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum, fá greiddan arð frá útgefanda, hafa forkaupsrétt að aukningarhlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot þess í samræmi við hlutafjáreign nema lög og samþykktir kveði á um aðra skipan. Ekki má skylda hluthafa til að sæta innlausn hlutar síns nema til komi heimild samkvæmt lögum.

4.3.1 Atkvæðisréttur

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í útgefanda. Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög. Á hluthafafundi ræður einfaldur meirihluti atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum eða samþykktum útgefanda. Verði atkvæði jöfn telst tillaga fallin. Í samræmi við 24. gr. samþykktu útgefanda má breyta samþykktum á lögmatum aðalfundi eða

aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða svo og með samþykki hluthafa sem ráða að minnsta kosti 2/3 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum útgefanda.

Stjórn útgefanda stýrir öllum málefnum hans milli hluthafafunda. Stjórn útgefanda skal skipuð fimm mönnum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn.

4.3.2 Arður

Um fjöllun um stefnu stjórnar varðandi fjármagnsskipan félagsins og arðgreiðslur útgefanda er að finna í kafla 2.11 *Tilgangur og stefnumótun*. Enginn arður var greiddur á árunum 2012-2014.

Aðalfundur ákveður úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn gerir tillögu um. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykkt úthlutunar. Útgefandi er einnig bundinn af ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög varðandi fjárhæð sem honum er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. laganna er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa.

Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Verði umsókn útgefanda um töku hlutabréfa hans til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland samþykkt mun útgefandi fylgja reglum Nasdaq Iceland samkvæmt lið 2.13 í *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerna* frá 17. desember 2013. Samkvæmt reglunum skal í tilkynningu um arðgreiðslu meðal annars tilkynna um arðsréttindadag, arðleysisdag og útborgunardag arðs. Hlutafélög sem skráð eru á skipulegan verðbréfamarkað skulu birta opinberlega slíka tilkynningu fyrir aðalfund. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu útgefanda innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur hann til útgefanda.

4.3.3 Hækkun eða lækkun hlutafjár

Heimilt er að hækka hlutafé útgefanda með ályktun hluthafafundar, hvort heldur sem er með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í samræmi við hlutafjáreign sína. Hluthafafundur getur þó, með samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða sem og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, vikið frá þessari reglu samanber 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Greiði áskrifandi ekki tilskilið hlutafé á gjalddaga skal heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og verðtryggingu af skuldinni frá þeim tíma. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

4.4 Þróun hlutafjár

Hér á eftir eru tilteknaðar þær breytingar sem gerðar hafa verið á hlutafé útgefanda frá 1. janúar 2012.

Hlutafé í upphafi þess tímabils var 6.673.894 kr. að nafnverði. Á árinu 2012 voru gefin út jöfnunarhlutabréf fyrir 413.781.428 kr. að nafnverði. Eftir útgáfu jöfnunarhlutabréfanna var hlutafé útgefanda 420.455.322 kr. að nafnverði.

Hluthafafundur útgefanda sem haldinn var þann 21. nóvember 2014 veitti heimild til útgáfu allt að 330.544.678 nýrra hluta í útgefanda. Þar af féllu hluthafar frá forgangsrétti að 233.326.852 hlutum sem seldir voru fagfjárfestum í desember sama ár en 92.217.826 hlutir voru seldir hluthöfum í forgangsréttarútboði í desember sama ár. Nam hlutafé í lok árs 2014 því 751.000.000 kr. að nafnverði.

Hluthafafundurinn 21. nóvember 2014 veitti jafnframt heimild til útgáfu 4.000.000 nýrra hluta sem seldir yrðu starfsfólki Reita og féllu hluthafar frá forgangsrétti að þessum hlutum. Í mars 2014 var 3.713.861 hlutur seldur starfsfólki. Eftir sölu hlutafjár til starfsfólks nam hlutafé útgefanda 754.713.861 kr. að nafnverði.

5. SAMANDREGNAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Hér á eftir fara fjárhagsupplýsingar úr ársreikningum samstæðunnar frá ársbyrjun 2012 til ársloka 2014, ásamt lykiltölum fyrir framangreint tímabil.

Upplýsingarnar eru fengnar úr endurskoðuðum ársreikningum samstæðunnar fyrir árin 2012, 2013 og 2014 sem voru endurskoðaðir og áritaðir af KPMG ehf. Ársreikningur ársins 2014 var án fyrirvara og ábendinga. Ársreikningar árána 2013 og 2012 voru án fyrirvara en með ábendingu annars vegar um að ekki væru allar kvaðir skv. lánasamningum uppfylltar og hins vegar rannsókn Seðlabanka Íslands á meintum brotum gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál, samanber umfjöllun í köflum 1.4.3 Kvaðir í lánasamningum og 1.6.2 Stjórnmaláumhverfi, laga- og regluháetta.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel framangreinda ársreikninga vegna árána 2012-2014 sem er alla að finna í níunda kafla þessarar útgefandalýsingar og þar með talið að lesa allar skýringar, meðal annars lýsingar á reikningsskilaaðferðum. Vakin er athygli á því að framsetning rekstrar, efnahags og sjóðstreymis fyrir árið 2012 og 2013 í töflunum hér á eftir tekur mið af framsetningu í ársreikningi 2014.

Tafla 5.1: Efnahagur í lok árána 2012-2014

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Eignir			
Fjárfestingareignir	101.010	97.710	88.639
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	457	441	407
Bundið fé	326	2.575	1.359
Handbært fé	506	398	667
Veltufjármunir	1.289	3.414	2.433
Eignir samtals	102.299	101.124	91.072
Eigið fé			
Hlutfé	751	420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	29.069	12.528	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.670	200	0
Óráðstafað eigið fé	8.458	7.470	0
Eigið fé	39.948	20.618	12.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	53.244	5.513	15.165
Tekjuskattsskuldbinding	6.055	5.066	3.044
Langtímaskuldir	59.299	10.579	18.209
Vaxtaberandi skuldir	1.960	69.183	59.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	744	817
Skammtímaskuldir	3.052	69.927	59.915
Skuldir	62.351	80.506	78.124
Eigið fé og skuldir samtals	102.299	101.124	91.072

Tafla 5.2: Rekstrarreikningur áráanna 2012-2014

(m.kr.)	2014	2013	2012
Leigutekjur	8.515	8.168	7.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.105)	(1.881)	(1.803)
Hreinar leigutekjur	6.410	6.287	6.084
Stjórnunarkostnaður	(428)	(428)	(496)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.982	5.859	5.588
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.936	8.696	(5.904)
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	8	51	(7)
Rekstrarhagnaður	7.926	14.606	(323)
Fjármunatekjur	542	1.214	149
Fjármagnsgjöld	(5.023)	(6.128)	(7.310)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.481)	(4.914)	(7.161)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.445	9.692	(7.484)
Tekjuskattur	(987)	(2.022)	931
Hagnaður (tap) ársins	2.458	7.670	(6.553)
Hagnaður (tap) á hlut			
Grunn- og þynntur hagnaður (tap) á hlut	5,6	18,3	(15,6)

Tafla 5.3: Sjóðstreymisýfirlit áráanna 2012-2014

(m.kr.)	2014	2013	2012
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tap) ársins	2.458	7.670	(6.553)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.936)	(8.696)	5.904
(Söluhagnaður) -tap fjárfestingareigna	(8)	(51)	7
Hrein fjármagnsgjöld	4.481	4.914	7.161
Tekjuskattur	987	2.022	(931)
	5.982	5.859	5.588
Skammtímakröfur, breyting	(11)	12	5
Skammtímaskuldir, breyting	254	8	25
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	243	20	30
Innheimtar vaxtatekjur	194	180	137
Greidd vaxtagjöld	(5.261)	(3.756)	(3.726)
Handbært fé frá rekstri	1.158	2.303	2.029
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(2.027)	(821)	(638)
Söluverð fjárfestingareigna	670	168	70
Aðrar kröfur, breyting	15	(42)	26
Bundið fé, breyting	2.249	(1.221)	(660)
Fjárfestingarhreyfingar	907	(1.916)	(1.202)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé	16.872	0	0
Tekin ný langtímalán	52.370	(653)	324
Afborganir langtímalána	(71.187)	0	(1.608)
Fjármögnunarhreyfingar	(1.945)	(653)	(1.284)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	120	(266)	(457)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(12)	(3)	41
Handbært fé í byrjun árs	398	667	1.083
Handbært fé í lok árs	506	398	667
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Lokagreiðsla skuldabréfaflokks	0	(6.643)	0
Ný lántaka	0	6.643	0
Söluverð fjárfestingareigna	0	329	0
Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna	0	(329)	0

Tafla 5.4: Lykiltölur árána 2012-2014

	2014	2013	2012
Leigutekjur, m.kr.	8.515	8.168	7.887
Nafnbreyting leigutekna	4,2%	3,6%	3,0%
Raunbreyting leigutekna (m.v.breytingar á ársmeðaltali vísitölu neyslurverðs)	2,2%	-0,3%	-2,1%
Leigutekjur að meðaltali per fm. á mánuði	1.825	1.750	1.695
Nýtingarhlutfall	95,7%	95,7%	95,6%
Veginn meðaltími leigusamninga, ár	6,4	6,7	7,4
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.105	-1.881	-1.803
Hlutfall rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna af leigutekjum	-24,7%	-23,0%	-22,9%
Rekstrarh. fyrir matsbr. (NOI) án kostn. við endurskipulagningu, m.kr.	5.984	5.869	5.693
Raunbreyting NOI	-0,1%	-0,8%	-2,5%
Hlutfall NOI af heildarleigutekjum (að viðbættum áætluðum óútleigðum tekjum)	67,3%	68,8%	69,0%
Fjárfestingareignir bókfært verð, m.kr.	101.010	97.710	88.639
Nettó vaxtaberandi skuldir samstæðu, m.kr.	54.698	72.031	72.638
Eigið fé samstæðu, m.kr.	39.948	20.618	12.948
Eiginfjárlutfall samstæðu	39,1%	20,4%	14,2%
(Handbært fé frá rekstri + nettó gr. fjármagnskost.)/NOI án kostn.v.endurskipul.	104,0%	100,2%	98,7%

6. FJÁRHAGSYFIRLIT 1.1.2012 – 31.12.2014

Hér fer á eftir umfjöllun um þróun efnahags, rekstrar, og sjóðstreymis Reita frá ársbyrjun 2012 til ársloka 2014. Fremst í þessum kafla er umfjöllun félagsins um þróunina frá lokum desembermánaðar 2014 og horfur.

6.1 Þróun og horfur

Endurfjármögnun Reita

Í desember 2014 lauk endurfjármögnun á stærstum hluta skulda félagsins. Endurfjármögnunin fól í sér sölu á nýju hlutafé og skuldabréfum auk bankalána. Seldir voru nýir hlutir í félaginu að söluandvirði 17.000 m.kr., annars vegar til fagfjárfesta (12.000 m.kr.) og hins vegar til hluthafa í forgangsréttarútboði (5.000 m.kr.). Seld voru skuldabréf í flokknum REITIR151244 að andvirði 25.000 m.kr. til fagfjárfesta en fyrirhugað er að skrá skuldabréfin á Aðalmarkað Nasdaq Iceland í maí 2015. Andvirði hlutafjárukningar, skuldabréfaútgáfu, tveggja bankalána frá Íslandsbanka að fjárhæð 26.000 m.kr. auk handbærs fjár var notað til endurgreiðslu á eldri skuldum félagsins fyrir hátt í 70.000 m.kr.

Eftir endurfjármögnun er eiginfjárlutfall félagsins 39,1% (31. desember 2014) en var 21,4% fyrir aukninguna (30. júní 2014) og er stærstur hluti langtíma vaxtaberandi skulda um 98% í íslenskum krónum með verðtryggðum vöxtum.

Fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Stjórn Reita hefur mótað sér stefnu varðandi fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa. Stefnt er að 60-65% að lánaþekju og að vaxtaþekja nemi að lágmarki 1,8. Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs verði skilað til hluthafa, annaðhvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum að hluta. Kaup á eigin bréfum skulu þó aldrei nema hærri hlutdeild en helmingi af ráðstöfun til hluthafa. Ákvarðanir um arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum skulu taka mið af fjárhagslegri stöðu félagsins, möguleikum til fjárfestinga, stöðu á markaði, fyrirælum laga og ákvæðum samninga sem félagið hefur gert.

Lánaþekja í árslok 2014 var 55% og miðað við stöðu fjármögnunar í upphafi árs 2015 er áætlað að vaxtaþekja félagsins verði 2,8 á árinu 2015.

Þróun og horfur í rekstri á yfirstandandi ári

Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu Reita frá dagsetningu síðustu endurskoðuðu reikningsskila félagsins þann 31. desember 2014 aðrar en þær sem nefndar eru hér á eftir.

Í mars 2015 seldu Reitir 3.713.861 nýjan hlut í félaginu til starfsfólks síns í samræmi við samþykkt hluthafafundar þann 21. nóvember 2014. Hlutimir voru seldir á genginu 51,43 kr. á hlut og nam söluandvirði þeirra því um 191 m.kr.

Þann 27. febrúar 2015 var undirritaður kaupsamningur um kaup félagsins á Hótel Íslandi ehf. sem á fasteignina að Ármúla 9 í Reykjavík. Um er að ræða rúmlega 9.300 fermetra hótélbyggingu sem mun hýsa hefðbundið ferðamannahótel, sjúkrahótel og heilsutengda starfsemi. Umfangsmiklar framkvæmdir standa yfir í hluta húsnæðisins. Verklok eru áætluð í júní 2015 og hvílir öll framkvæmdaáhætta á seljanda. Heildarfjárfesting félagsins vegna kaupanna er áætluð 3.680 m.kr. og samanstendur af kaupverði einkahlutafélagsins og yfirtöku á framkvæmdakostnaði vegna yfirstandandi framkvæmda en hluti hennar fellur til á næstu 5 árum. Áætlað er að rekstrarhagnaður samstæðunnar aukist um 310 m.kr. árlega þegar leigutaki er kominn í fullan rekstur eða frá árinu 2016. Arðsemi fjárfestingar (e. *yield*) yfir 10 ár er áætluð 7,3%. Afhending er áformuð á fyrri hluta árs 2015.

Horfur eru á að rekstur félagsins verði með svipuðum hætti á árinu 2015 og verið hefur síðustu ár, nettórekstrartekjur eru áætlaðar 8,8 milljarðar króna á árinu, rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) 6,2 milljarðar króna og að nýtingarhlutfall verði 96,7%. Í áætluninni er ekki gert ráð fyrir einskiptiskostnaði vegna fyrirhugaðrar töku hluta- og skuldabréfa til viðskipta hjá Nasdaq Iceland og áhrifum viðskiptanna vegna kaupanna á Hótel Íslandi ehf. sem nefnd voru hér að framan. Áætlunin byggist á núverandi eigna- og leigusamningasafni félagsins, væntingum stjórnenda um útleigu á árinu og verðbólguþróun, álögðum fasteignagjöldum, viðhaldi og öðrum þekktum kostnaðarliðum. Gert er ráð fyrir um 3% hækkun á leigutekjum

og lítilsháttar hækkun á rekstrarkostnaði fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaði. Helstu áhrifaþættir á afkomu félagsins á árinu verða þróun ávöxtunarkröfu á atvinnuhúsnæðismarkaði, verðbólga og almenn efnahagsþróun. Áætlað er að verðbólga milli árana 2014 og 2015 verði um 1,5%. Stærstu breytingar í umhverfi félagsins frá fyrra ári snúa að fjármögnun þess en eftir endurfjármögnun og aukningu eigin fjár áttar félagið að greiddir vextir félagsins nemi um 2,2 milljörðum króna en þeir voru 5,3 milljarðar króna á árinu 2014. Félagið getur ekki haft áhrif á ytri þætti sem áhrif hafa á leigutekjur og rekstrargjöld þess, svo sem breytingar á getu leigutaka til að greiða leigu, breytingar á fasteignaskatti og almennt verðlag.

Reitum er ekki kunnugt um neinar stjórnvalds-, efnahags-, fjárhags-, peningamála- eða pólitískar stefnur eða aðgerðir sem hafa eða gætu haft veruleg bein eða óbein efnisleg áhrif á rekstur félagsins aðrar en fjallað er um í kafla 1. *Áhættuþættir*.

6.2 Eignir

Heildareignir Reita námu 102.299 m.kr. þann 31. desember 2014 og jukust um 1.175 m.kr. eða 1,2% frá 31. desember 2013 þegar heildareignir félagsins námu 101.124 m.kr. Þann 31. desember 2012 voru heildareignir 91.072 m.kr. og jukust því um 10.052 m.kr. eða 11,0% á árinu 2013.

6.2.1 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir Reita eru stærsti eignaflokkur félagsins og hafa numið um 97-99% af heildareignum á árunum 2012-2014. Fjárfestingareignir námu 101.010 m.kr. þann 31. desember 2014 og hækkuðu um 3.300 m.kr. frá 31. desember 2013 þegar þær voru bókfærðar á 97.710 m.kr. Þann 31. desember 2012 voru fjárfestingareignir félagsins bókfærðar 88.639 m.kr. og jukust um 9.071 m.kr. á árinu 2013. Bókfært virði fjárfestingareigna félagsins er metið á gangvirði og má aðallega rekja breytingar á milli ára til breytinga á gangvirði eignanna.

Tafla 6.1: Sundurliðun bókfærðs virðis fjárfestingareigna

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Fasteignir	97.286	94.594	84.983
Fasteignir í byggingu	0	0	540
Byggingaréttir og aðrar ótekjuberandi eignir	3.724	3.116	3.116
Fjárfestingareignir alls	101.010	97.710	88.639
Hlutfall af heildareignum	98,7%	96,6%	97,3%

Breyting á bókfærðu virði fjárfestingareigna Reita hefur aðallega verið vegna matsbreytingar fjárfestingareigna. Viðbætur, þ.e. kaup félagsins á eignum eða eignfærðar endurbætur, voru óverulegar á tímabilinu 1.1.2012-31.12.2014 eða 2.027 m.kr. á árinu 2014 (2,1% af fjárfestingareignum í upphafi árs), 821 m.kr. á árinu 2013 (0,9% af fjárfestingareignum í upphafi árs) og 638 m.kr. á árinu 2012 (0,7% af fjárfestingareignum í upphafi árs). Sala félagsins á eignum hefur einnig verið óveruleg eða 663 m.kr. á árinu 2014, 446 m.kr. á árinu 2013 og 77 m.kr. á árinu 2012.

Tafla 6.2: Þróun fjárfestingareigna 1.1.2012-31.12.2014

(m.kr.)	2014	2013	2012
Kostnaðarverð fjárfestingareigna 1.1.	97.460	97.174	96.507
Viðbætur á árinu	2.027	821	638
Selt á árinu	(565)	(535)	(78)
Endurflokkun	0	0	107
Kostnaðarverð fjárfestingareigna 31.12.	98.922	97.460	97.174
Uppsöfnuð matsbreyting 1.1.	250	(8.535)	(2.632)
Matsbreyting ársins	1.936	8.696	(5.904)
Selt á árinu.	(98)	89	1
Uppsöfnuð matsbreyting 31.12.	2.088	250	(8.535)
Bókfært virði fjárfestingareigna 1.1.	97.710	88.639	93.875
Bókfært virði fjárfestingareigna 31.12.	101.010	97.710	88.639

Tafla 6.3: Þróun fjárfestingareigna 1.1.2013-31.12.2014 eftir flokkum fasteigna*

(m.kr.)	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Kostnaðarverð fjárfestingareigna 1.1.2013	30.197	34.614	9.151	23.212	97.174
Viðbætur á árinu 2013	670	46	73	32	821
Selt á árinu 2013	(51)	(403)	0	(81)	(535)
Endurflokkun	1.160	0	0	(1.160)	0
Kostnaðarverð fjárfestingareigna 31.12.2013	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Viðbætur á árinu 2014	552	906	119	450	2.027
Selt á árinu 2014	(49)	(59)	0	(457)	(565)
Endurflokkun	0	(319)	0	319	0
Kostnaðarverð fjárfestingareigna 31.12.2014	32.479	34.785	9.343	22.315	98.922
Uppsöfnuð matsbreyting 1.1.2013	(4.931)	415	1.636	(5.655)	(8.535)
Matsbreyting ársins 2013	3.063	2.741	1.733	1.159	8.696
Selt á árinu eða endurflokkað	(577)	46	0	620	89
Uppsöfnuð matsbreyting 31.12.2013	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Matsbreyting ársins 2014	1.181	789	905	(939)	1.936
Selt á árinu eða endurflokkað	10	35	0	(143)	(98)
Uppsöfnuð matsbreyting 31.12.2014	(1.254)	4.026	4.274	(4.958)	2.088
Bókfært virði fjárfestingareigna 1.1.2013	25.266	35.029	10.787	17.557	88.639
Bókfært virði fjárfestingareigna 31.12.2013	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710
Bókfært virði fjárfestingareigna 31.12.2014	31.225	38.811	13.617	17.357	101.010

*Sundurliðunin er byggð á núgildandi kröfum skv. alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og er ekki fyrirbyggjandi vegna 2012 þar sem nýr staðall tók gildi í ársbyrjun 2013.

Fasteigna- og brunabótamat

Samanlagt fasteignamat fasteigna Reita sem gildir fyrir árið 2015 er 67.923 m.kr. og hefur hækkað um 16.913 m.kr. frá matinu sem gildi á árinu 2012. Samanlagt brunabótamat fasteigna sem gildir fyrir árið 2015 nam 101.807 m.kr. og hefur hækkað um 8.033 m.kr. frá matinu sem gildi árinu 2012. Athygli er vakin á því að tölur um fasteigna- og brunabótamat í útgefandalýsingunni sem gilda fyrir árið 2015 eru lítilla frábregðar þeim tölum sem settar voru fram í ársreikningi 2015, en félagið telur réttara að taka mið af tölunum sem settar eru fram hér.

Tafla 6.4: Samanlagt fasteigna- og brunabótamat allra fasteigna Reita.

(m.kr.)	31.12.2014 (gildir 2015)	31.12.2013 (gildir 2014)	31.12.2012 (gildir 2013)	31.12.2011 (gildir 2012)
Fasteignamat	67.923	56.901	53.697	51.010
Brunabótamat	101.807	100.732	94.408	93.774

Fasteignamat ársins 2015 mun að óbreyttu hækka um 11.022 m.kr. eða 19,4% frá fyrra ári sem hefur það í för með sér að fasteignagjöld félagsins munu hækka um rúmar 200 m.kr. milli árunna 2014 og 2016 en til aðlögunar reiknast aðeins 30% fasteignagjalda ársins 2015 út frá hinu nýju aðferðafræði, samkvæmt breytingu á lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Reitir hafa andmælt stórum hluta nýs fasteignamats á eignum félagsins, samanber umfjöllun í kafla 1.3.1 Fasteignagjöld.

Mat fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir félagsins falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum félagsins og tekju- eða gjaldfærslu í rekstrarreikningi.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna styðst við núvirt sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum, svo sem alþjóðlegum matsstöðlum International Valuation Standards

(IVS) no. 1 *Market Value Basis of Valuation*. Matið er unnið af starfsfólki móðurfélagsins. Mat byggingaréttar er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði byggingaréttar á hvern fermetra.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru innréttingar, tæki, húsgögn og fleira innifalið í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðarviðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti breytt virði hennar.

Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til félags (*e. free cash flow to firm*) á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (*e. weighted average cost of capital (WAAC)*).

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum og er nýtingarhlutfall áætlað fyrir hverja eign.

Allur viðeigandi kostnaður, svo sem viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður, er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati 2015 og áætluðum álögum en veruleg breyting var á fasteignamati fasteigna félagsins milli árunna 2014 og 2015.

Virði hverrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (afvöxtunastuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði og CAPM-likanið (*e. Capital Asset Pricing Model*) við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu á ríkistryggðum skuldabréfum á markaði á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsþexti einstakra eigna. Ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á veginum fjármagnskostnaði.

Sömu aðferðafræði var beitt við mat á eignum á árunum 2012-2014. Nánari umfjöllun um aðferðafræði sem notast var við mat eigna í lok árunna 2012-2014 er að finna í skýringu 8 í ársreikningi 2014, skýringu 8 í ársreikningi 2013 og skýringu 10 í ársreikningi 2012.

Tafla 6.5: Mikilvægar forsendur virðislíkansins við mat eigna í lok árunna 2012-2014

	2012	2013	2014
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna á fermetra á mánuði	1.566 kr.	1.713 kr.	1.831kr.
Veginn fjármagnskostnaður (WAAC)	6,9%	6,7%	6,6%
Nýtingarhlutfall til framtíðar	96,3%	97,2%	97,3%
Eiginfjárlutfall	35,0%	35,0%	35,0%

Niðurstaða virðismats á eignum félagsins í lok árs 2012 var sú að fjárfestingareignir félagsins voru metnar á 88.639 m.kr. sem hafði í för með sér að gjaldfærð var 5.904 m.kr. matslækkun í rekstrarreikningi félagsins. Í lok árs 2013 leiddi niðurstaða virðismats á eignum félagsins til þess að tekjufærð var 8.696 m.kr. matshækkun í rekstrarreikningi félagsins þegar fjárfestingareignir voru metnar á 97.710 m.kr. Rekja má þessar breytingar til þess að á árinu 2012 urðu sveiflur í verðlagningu á markaði sem félagið varð að taka mið af í matinu. Á árinu 2013 jafnaðist sú verðlagning út og tók hækkun virðismats fyrir árið 2013 mið af því.

Niðurstaða virðismats á eignum félagsins í lok árs 2014 var sú að fjárfestingareignir félagsins voru metnar á 101.010 m.kr. sem hafði í för með sér að tekjufærð var 1.936 m.kr. matshækkun í rekstrarreikningi félagsins. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu, lítilla lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþátturinn til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.

Tafla 6.6: Sundurliðun mikilvægra forsendna virðislikansins við mat eigna í lok 2014 og 2013 eftir tegund eigna

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
2014					
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mán. (kr.)	750-4.000	600-13.000	2.600-4.000	550-1.750	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna á fermetra á mánuði (kr.)	1.695	2.272	2.834	1.103	1.831
Veginn fjármagnskostnaður (WAAC)	6,2%-7,5%	6,2%-7,5%	6,2%-7,3%	6,2%-7,5%	
Vegið meðaltal	6,6%	6,5%	6,2%	6,8%	6,6%
2013					
Áætlaðar leigutekjur á fermetra á mánuði (kr.)	650-3.433	575-19.250	2.400-3.600	450-1.567	
Vegið meðaltal áætlaðra leigutekna á fermetra á mánuði (kr.)	1.606	2.013	2.576	1.048	1.713
Veginn fjármagnskostnaður (WAAC)	6,2%-8,1%	6,2%-8,8%	6,2%-7,1%	6,2%-8,8%	
Vegið meðaltal	6,7%	6,6%	6,3%	7,2%	6,7%

Tafla 6.7: Næmisgreining virðismats eigna í lok áráanna 2012-2014

(m.kr.)	Breyting	Gangvirði 2014		Gangvirði 2013		Gangvirði 2012	
		Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	4.285	(4.285)	3.424	(3.424)	2.905	(2.905)
Veginn fjármagnskostn. (WAAC)	-/+ 1%	15.734	(11.624)	15.610	(11.556)	12.286	(9.311)

Virðisútreikningur á fjárfestingareignum Reita, framkvæmdur af óháðum aðila

Reitir fengu Deloitte ehf. til að reikna út samanlagt virði allra tekjuberandi fjárfestingareigna félagsins ásamt byggingarétti að Kringlunni 1 í árslok 2014 en aðrir byggingaréttir í eigu félagsins eru undanskildir í matinu. Niðurstaða Deloitte ehf. var að útreiknað virði þessara eigna í árslok 2014 væri 100.814 m.kr. sem er 2.541 m.kr. herra en bókfært virði félagsins á þessum eignum. Helstu forsendur virðisútreikningsins eru tilgreindar í niðurstöðuskýrslu Deloitte ehf. sem er að finna í kafla 10. Sérfræðiskýrsla – Virðisútreikningur eignasafns. Forsendurnar miða við að horft sé á eignasafnið sem eina heild og er niðurstöðunni ekki ætla að endurspeglar virði einstakra eigna.

6.2.2 Aðrar eignir

Veltufjármunir félagsins voru 1.289 m.kr. þann 31. desember 2014 sem er 2.125 m.kr. lækkun frá 31. desember 2013 þegar veltufjármunir félagsins voru 3.414 m.kr. Þann 31. desember 2012 voru veltufjármunir félagsins 2.433 m.kr.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur félagsins voru 457 m.kr. þann 31. desember 2014, 441 m.kr. þann 31. desember 2013 og 407 m.kr. á sama tíma 2012. Um 69% krafna félagsins voru ógjaldfallin í lok desember 2014. Gjaldfærð virðisrýrnun viðskiptakrafna nam 47 m.kr. á árinu 2014, 14 m.kr. á árinu 2013 og 20 m.kr. á árinu 2012.

Tafla 6.8. Aldursgreining viðskipta- og skammtímakrafna

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Ógjaldfallið	316	318	291
Gjaldfallið innan 30 daga	76	57	47
Gjaldfallið fyrir 31-120 dögum	50	45	38
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	15	22	31
	457	441	407

Tafla 6.9: Virðisrýrnun krafna

(m.kr.)	2014	2013	2012
Staða 1. janúar	65	105	191
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(43)	(54)	(106)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	47	14	20
Staða 31. desember	69	65	105

Bundið fé var 326 m.kr. þann 31. desember 2014 sem er 2.249 m.kr. lækkun frá 31. desember 2013 þegar bundið fé var 2.575 m.kr. Þann 31. desember 2012 var bundið fé 1.359 m.kr. Til bundins fjár teljast bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins. Félagið er með samkomulag við lánardrottna þar sem hluti af leigutekjum fer inn á veðsettan bankareikning. Félagið getur notað féð til greiðslu kostnaðar, svo sem fasteignagjalda, váttrygginga, viðhalds, stjórnarkostnaðar auk afborgana og vaxtagreiðslna lána. Aukningu bundins fjár á árunum 2012-2013 má meðal annars rekja til þess að félagið gat ekki greitt af erlendum lánum við Hypothekenbank Frankfurt AG þar sem Seðlabanki Íslands veitti félaginu ekki heimild til að greiða afborgun og vexti af þessum lánum á árinu 2012 og 2013. Að sama skapi má rekja lækkun bundins fjár á árinu 2014 til þess að félaginu var á árinu veitt heimild til að greiða stærstan hluta lána sinna við Hypothekenbank Frankfurt AG.

Handbært fé var 506 m.kr. þann 31. desember 2014, 398 m.kr. þann 31. desember 2013 og 667 m.kr. þann 31. desember 2012. Til handbærs fjár teljast sjóður og óbundnar bankainnstæður. Umfjöllun um breytingu á handbæru fé er að finna í kafla 6.7 *Sjóðstreymi*.

6.3 Skuldir

Heildarskuldir Reita námu 62.351 m.kr. þann 31. desember 2014 sem er lækkun um 18.155 m.kr. frá sama tíma árið 2013 þegar þær voru 80.506 m.kr. Heildarskuldir félagsins voru 78.124 m.kr. þann 31. desember 2012 og hækkuðu um 2.382 m.kr. á árinu 2013.

6.3.1 Vaxtaberandi skuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir félagsins voru 53.244 m.kr. þann 31. desember 2014 en 5.513 m.kr. þann 31. desember 2013 og 15.165 m.kr. á sama tíma 2012. Vaxtaberandi skammtímaskuldir félagsins voru 1.960 m.kr. þann 31. desember 2014, 69.183 m.kr. þann 31. desember 2013 og 59.098 m.kr. á sama tíma 2012. Vaxtaberandi skuldir námu því samtals 55.204 m.kr. þann 31. desember 2014, 74.696 m.kr. þann 31. desember 2013 og 74.263 á sama tíma 2012.

Tafla 6.10: Vaxtaberandi skuldir

(m.kr.)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Vaxtaberandi langtímaskuldir	53.244	5.513	15.165
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	1.960	69.183	59.098
Vaxtaberandi skuldir samtals	55.204	74.696	74.263

Á árinu 2012 og 2013 var stór hluti langtímaskulda félagsins flokkaður sem skammtímaskuldir. Þetta var gert í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS1 þar sem afkoma og þróun á tímabilinu gerði það að verkum að félagið uppfyllti ekki allar kvaðir í lánasamningum sínum. Samkvæmt reikningsskilastaðlinum ber að flokka langtímalán sem skammtímalán ef þau uppfylla ekki allar kvaðir lánasamningsins við lok uppgjörstímabilsins þannig að gjaldfellingarákvæði verði virk. Bar félaginu að gera slíkt jafnvel þótt lánveitendur hefðu samþykkt, eftir uppgjörstímabil og áður en reikningurinn var samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin.

Langstærstur hluti allra vaxtaberandi skulda Reita var endurfjármagnaður á árinu 2014. Á árinu 2014 var því kostnaður að fjárhæð 225 m.kr. vegna ráðgjafar við lántöku eignfærður. Fjármögnun sú sem félagið gekkst undir í tengslum við endurfjármögnun félagsins á árinu 2014, fellur undir nýtt tryggingafyrirkomulag, samanber umfjöllun í kafla 6.3.3 *Nýtt tryggingafyrirkomulag*.

Tafla 6.11: Sundurliðun á vaxtaberandi skuldum

	Lokagjaldldagi	Vegnir virkir vextir	Eftirstöðvar 31.12.2014
Innan tryggingafyrirkomulags			
Verðtryggð lán	2044	3,9%	27.245
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð (REITIR151244)	2044	4,0%	25.461
Utan tryggingafyrirkomulags			
Verðtryggð lán	2016-2035	5,4%	1.309
Skuldabréfaútgáfa, verðtryggð	2029	5,1%	1.096
Lán í evrum	2014	Euribor + 1,7%	893
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar			56.004

Tafla 6.12: Afborganir vaxtaberandi skulda
(m.kr.)

	31.12.2014
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893
Afborganir 2015	1.067
Afborganir 2016	1.106
Afborganir 2017	1.144
Afborganir 2018	1.189
Afborganir 2019	1.235
Afborganir síðar	49.370
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	56.004

Stærstur hluti skulda Reita inniheldur heimild til uppgreiðslu. Skuldabréfin í floknum REITIR151244 eru uppgreiðanleg að hluta eða heild þegar liðin eru 10 ár frá útgáfudegi og svo á 5 ára fresti þar á eftir gegn greiðslu uppgreiðslugjalds af þeirri fjárhæð sem greidd er umfram sem er 1,2% við umframgreiðslu á 10. ári, 0,9% á 15. ári, 0,6% á 20. ári og loks 0,3% á 25. ári. Ekkert umframgreiðslugjald er eftir 25. árið. Lánasamningarnir við Íslandsbanka hf. eru uppgreiðanlegir að hluta eða heild á gjalddögum samninganna gegn greiðslu 0,5% uppgreiðslugjalds á fyrsta ári, 0,25% á öðru ári og 0,1% frá þriðja ári til lokadags.

6.3.2 Aðrar skuldir og skuldbindingar

Tekjuskattsskuldbinding félagsins var 6.055 m.kr. þann 31. desember 2014, 5.066 m.kr. þann 31. desember 2013 og 3.044 m.kr. á sama tíma 2012. Nánari umfjöllun um tekjuskatt er að finna í kafla 6.8.1 Tekjuskattur.

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir voru 1.092 m.kr. þann 31. desember 2014, 744 m.kr. þann 31. desember 2013 og 817 m.kr. á sama tíma 2012.

Tafla 6.13: Sundurliðun viðskiptaskulda og annarra skammtímaskulda
(m.kr.)

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Viðskiptaskuldir	118	135	114
Ógreiddir áfallnir vextir	281	275	358
Ógreiddur virðisaukaskattur	222	246	252
Fyrirframinnheimtar tekjur	45	33	43
Aðrar skammtímaskuldir	426	55	50
Samtals	1.092	744	817

Félagið er með skuldbindingu utan efnahags í formi virðisaukaskattskvaðar samanber umfjöllun í kafla 6.8.2 Virðisaukaskattur.

6.3.3 Nýtt tryggingafyrirkomulag

Skuldabréf útgefin af útgefanda í floknum REITIR151244 (einnig „skuldabréfin“) og lánasamningarnir tveir við Íslandsbanka hf. (einnig „lánasamningarnir“) falla undir nýtt tryggingafyrirkomulag og eru með sambærilegum skilmálum. Önnur lán félagsins að fjárhæð 1.409 m.kr. í lok desember 2014 falla einnig undir hið nýja tryggingafyrirkomulag en samanlagt nema lán innan fyrirkomulagsins um 94% af öllum vaxtaberandi skuldum félagsins.

Lán að fjárhæð 3.298 m.kr. falla því utan hins nýja tryggingafyrirkomulags og eru tryggingaskilmálar og aðrir skilmálar þessara lána að mestu leyti hefðbundnir. Lánasamningurinn við Hypothekenbank Frankfurt AG inniheldur þó óhefðbundið uppsagnarákvæði sem heimilar Hypothekenbank Frankfurt AG að segja láninu upp með þriggja mánaða fyrirvara við upphaf hvers vaxtatímabils, án nokkurra tilgreindra ástæðna eða atvika, samanber umfjöllun í kafla 1.4.3 *Kvaðir í lánasamningum*.

Reitir fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfanna og lántaki þeirra fjármögnunarskjala sem falla undir fyrirkomulagið. Allir kröfuhafar fjármögnunarskjala sem njóta trygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu hafa gerst aðilar að tilteknum veðsamningi og tryggingarbréfum sem tiltaka meðal annars þær eignir sem veðsettar eru skv. tryggingafyrirkomulaginu og veðhafasamkomulagi sem kveður meðal annars á um að allir kröfuhafar innan fyrirkomulagsins njóti jafns réttar hvað varðar tryggingasafnið, sérstakar heimildir til breytinga á eignum undir því, kröfuhafafundi og hvernig skuli gengið að veðum komi til gjaldfellingar.

Til tryggingar réttum efndum skuldbindinga innan tryggingafyrirkomulagsins veita veðsalar, dótturfélögin Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf. og Reitir VIII ehf. veð í eignum sínum á hverjum tíma í samræmi við ákvæði tryggingabréfanna. Eignasafnið, sem myndar tryggingasafnið, er skilgreint í tryggingarbréfunum og inniheldur tilgreindar fasteignir, hluti í tilgreindum dótturfélögum, fjárkröfur útgefanda á hendur dótturfélögnum og tilgreinda bankareikninga og verðbréfareikninga og innstæður þeirra.

Tryggingarbréfunum var þinglýst á 1. veðrétt hinna tilgreindu fasteigna nema á tilteknum fasteignum þar sem þau njóta síðari veðréttar með uppfærslurétti á eftir eldri fjármögnun í dótturfélögum. Stofnað hefur verið til handveðs í hlutum dótturfélaganna, fjárkröfum útgefanda á hendur dótturfélögum, ákveðnum bankareikningum og verðbréfareikningum. Þinglýst frumrit tryggingarbréfanna eru í vörslu veðgæsluaðila í samræmi við veðhafasamkomulag (samanber hér á eftir).

Reitir hafa heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl eða stofna til nýrrar lántöku með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum, nýjum flokki eða lánasamningi við þriðju aðila, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki fjárhagskvöð um lánaþekju í veðhafasamkomulaginu. Reitir hafa einnig heimild til að breyta eignum undir tryggingasafninu svo lengi sem fjárhagskvöðin heldur og ekki er bætt við tegundum eigna sem ekki eru heimilaðar í tryggingabréfunum.

Nýti einhverjir lánardrottna gjaldfellingarheimildir sínar og vilja ganga að þeim tryggingum sem fyrir kröfum þeirra eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu skulu umsjónarmenn þeirra tilkynna það til veðgæsluaðila og leggja fram tillögu um þær aðgerðir sem þeir vilja grípa til og heimilar eru samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins. Samkvæmt því er hvers konar fullnusta veða háð samþykki 2/3 hluta lánardrottna miðað við fjárhæðir. Ef samþykki liggur fyrir um að ganga að veðum í samræmi við framansagt getur veðgæsluaðili, í samræmi við ákvarðanir kröfuhafafundarins þar um, gengið að veðandlaginu með sölu þess á nauðungarsölu án undangengins dóms, samkomulags eða annarra ráðstafana, leyst til sín veðandlagið eða látið selja það í almennri sölu.

Í tengslum við tryggingafyrirkomulagið er skipaður sérstakur veðgæsluaðili en að auki er skipaður sérstakur umsjónaraðili fyrir hvern hóp lánardrottna innan fyrirkomulagsins.

Íslög ehf., kt. 690312-1150 og PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139 sinna sameiginlega því hlutverki að vera veðgæsluaðili. Hlutverk veðgæsluaðila er meðal annars að gæta hagsmuna veðhafanna til jafns og varðveita frumrit veðsamningsins og tryggingabréfanna, hafa eftirlit með að veðsetningarhlutfall (lánaþekja) sé í samræmi við skilmála veðhafasamkomulagsins, hafa umsjón með breytingum á tryggingasafninu, veðsölum og veðhöfum ásamt því að boða til funda að beiðni umsjónaraðila og/eða útgefanda vegna atkvæðagreiðslu um tiltekin atriði samkvæmt ákvæðum veðhafasamkomulagsins og/eða úrræði komi til gjaldfellingar skulda sem tryggðar eru með tryggingasafninu.

Umboðsmaður hefur verið skipaður sameiginlega fyrir alla skuldabréfaeigendur skuldabréfanna í samræmi við ákvæði þjónustusamnings við umboðsmann skuldabréfaeigenda. Gegnir LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, því hlutverki samkvæmt þjónustusamningnum. Til viðbótar verða aðrir lánardrottnar innan tryggingafyrirkomulagsins að skipa sér umboðsmann og sinna núverandi lánardrottnar sjálfir því hlutverki gagnvart sínum lánasamningum.

Hlutverk umboðsmanna lánardrottna er meðal annars að koma fram fyrir hönd lánardrottna í öllum samskiptum við útgefanda og veðgæsluaðila er snúa að tryggingafyrirkomulaginu. Þeir skulu einnig taka á móti upplýsingum frá félaginu, þ.á.m. staðfestingarskírteini, vegna fjárhagslegra kvaða og yfirfara allar upplýsingar til að leggja mat á hvort atvik er opna fyrir gjaldfellingarheimildir hafi átt sér stað.

Fjárhagsleg skilyrði sem gerð eru til félagsins í skuldabréfinu og lánasamningunum snúa að lánaþekju sem ekki má vera hærri en 70%, vaxtaþekju sem ekki má vera lægri en 1,5 og eiginfjárhlutfalli sem skal að lágmarki nema 25% fyrir samstæðuna í heild. Fjárhagsleg skilyrði eru mæld ársfjórðungslega í tengslum við birtingu árs- og árs hlutareikninga félagsins og uppfylli útgefandi ekki fjárhagslegu skilyrðin verður gjaldfellingarheimild virk.

Stefnt er að töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og í tengslum við fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta birtir útgefandi lýsingu undir heitinu *Lýsing skuldabréfa* sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu skuldabréfanna dagsettri 17. mars 2015 þar sem skilmálum skuldabréfanna er nánar lýst. Þar koma meðal annars fram upplýsingar um gjaldfellingarheimildir og sérstök skilyrði. Framangreind lýsing er birt á vefsíðu Reita.⁵

Virðisútreikningur á veðsettum fasteignum innan tryggingafyrirkomulagsins, framkvæmdur af óháðum aðila

Reitir fengu Deloitte ehf. til að reikna út samanlagt virði þeirra fasteigna sem voru lagðar fram sem tryggingar innan tryggingafyrirkomulagsins í árslok 2014. Niðurstaða Deloitte ehf. var að útreiknað virði tekjuberandi fasteigna í eignasafninu ásamt byggingarétti við Kringluna 1 í árslok 2014 væri 97.008 m.kr. sem er 2.401 m.kr. hærra en bókfært virði þeirra sem var 94.607 m.kr. á sama tíma. Útreiknað virði eignasafnsins, sem er til tryggingar, að viðbættu virði annarra byggingaréttar, er 99.561 m.kr. samanborið við bókfært virði að fjárhæð 97.463 m.kr. Deloitte ehf. lagði ekki mat á virði annarra byggingaréttar og studdist þar af leiðandi við bókfært virði þeirra. Forsendurnar miða við að horft sé á eignasafnið sem eina heild og er niðurstöðunni ekki ætlað að endurspeglar virði einstakra eigna. Niðurstöðuskýrslu Deloitte ehf. er að finna í kafla 11. *Sérfræðiskýrsla – Virðisútreikningur veðandlags tryggingafyrirkomulags.*

6.4 Tekjur

Leigutekjur ársins 2014 voru 8.515 m.kr. en voru 8.168 m.kr. á árinu 2013 og 7.887 m.kr. á árinu 2012. Aukningin nam 4,2% á milli áráanna 2013 og 2014, 3,6% á milli áráanna 2012 og 2013 og 3,0% á milli áráanna 2011 og 2012. Að teknu tilliti til meðalverðbólgu sem var 2,0% á árinu 2014, 3,9% á árinu 2013 og 5,2% 2012 var vöxtur leigutekna 2,2% á milli áráanna 2013 og 2014 en 0,3% samdráttur á milli áráanna 2012 og 2013 og 2,1% samdráttur á milli áráanna 2011 og 2012.⁶

Tafla 6.14: Lykiltölur leigutekna

	2014	2013	2012
Leigutekjur, m.kr.	8.515	8.168	7.887
Nafnbreyting leigutekna	4,2%	3,6%	3,0%
Raunbreyting leigutekna	2,2%	-0,3%	-2,1%
Leigutekjur að meðaltali á fm. á mánuði, kr.	1.825	1.750	1.695
Nýtingarhlutfall	95,7%	95,7%	95,6%
Meðaltími leigusamninga, ár	6,4	6,7	7,4

6.5 Kostnaður

6.5.1 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna var 2.105 m.kr. á árinu 2014, 1.881 m.kr. á árinu 2013 og 1.803 m.kr. á árinu 2012. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna hækkaði um 11,9% á milli áráanna 2013 og 2014 og um 4,3% á milli áráanna 2012 og 2013. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum var 24,7% á árinu 2014, 23,0% á árinu 2013 og 22,9% á árinu 2012.

Aukningu rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna á árinu 2014 má að mestu leyti rekja til 137 m.kr. hækkunar á viðhaldi og endurbótum, meðal annars vegna Höfðabakka 9 og Spangarinnar í Grafarvogi ásamt og 55 m.kr.

⁵ <http://www.reitir.is/is/fjarfestar>

⁶ Verðbólga er reiknuð út frá ársmeðaltali vísitölu neysluverðs. Heimild: Hagstofa Íslands, www.hagstofa.is

hækkun á fasteignagjöldum. Aukningu á árinu 2013 má að mestu leyti rekja til 67 m.kr. hækkunar á fasteignagjöldum.

Tafla 6.15: Sundurliðun á rekstrarkostnaði fjárfestingareigna

(m.kr.)	2014	2013	2012
Fasteignagjöld	1.216	1.161	1.094
Viðhald og endurbætur	663	526	503
Vátryggingar	83	81	80
Virðisrýrnun krafna	47	14	20
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	96	99	106
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	2.105	1.881	1.803

6.5.2 Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður án kostnaðar vegna endurfjármögnunar eða endurskipulagningar var 426 m.kr. á árinu 2014, 418 m.kr. á árinu 2013 og 391 m.kr. á árinu 2012. Stjórnunarkostnaður án framangreindra einskiptisliða sem hlutfall af leigutekjum hefur verið í kringum 5% á árunum 2012-2014.

Tafla 6.16: Sundurliðun á stjórnunarkostnaði

(m.kr.)	2014	2013	2012
Laun og launatengd gjöld			
Laun	218	198	188
Mótframlag í lífeyrissjóð	22	20	18
Önnur launatengd gjöld	47	43	31
Annar stjórnunarkostnaður	139	157	154
Kostnaður vegna endurfjármögnunar eða endurskipulagningar	2	10	105
	428	428	496

Gjaldfærður kostnaður vegna endurfjármögnunar var 2 m.kr. á árinu 2014. Á árinu 2013 var gjaldfærður 10 m.kr. kostnaður vegna endurskipulagningar um 105 m.kr. á árinu 2012. Athygli er vakin á því að á árinu 2014 var framsetning á kostnaði vegna endurskipulagningar breytt og hann felldur undir stjórnunarkostnað í stað þess að vera birtur sem sérstakur liður í rekstrarreikningi. Framsetning á töflunni hér að framan tekur mið af þessu.

6.5.3 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) var 5.984 m.kr. á árinu 2014, 5.869 m.kr. á árinu 2013 og 5.693 m.kr. á árinu 2012 þegar leiðréttur hefur verið kostnaður vegna endurskipulagningar. Sem hlutfall af heildarleigutekjum var NOI 67,3% á árinu 2014, 68,8% á árinu 2013 og 69,0% á árinu 2012. NOI sem hlutfall af heildarleigutekjum var því frekar stöðugur á umræddu tímabili.

Tafla 6.17: Lykiltölur NOI

	2014	2013	2012
Rekstrarh. fyrir matsbr. (NOI) án kostn. við endurskipulagningu, m.kr.	5.984	5.869	5.693
Nafnbreyting NOI	2,0%	3,1%	2,6%
Raunbreyting NOI	0,0%	-0,8%	-2,5%
Hlutfall NOI af heildarleigutekjum	67,3%	68,8%	69,0%

6.5.4 Matsbreyting

Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 1.936 m.kr. samanborið við jákvæða matsbreytingu um 8.696 m.kr. á árinu 2013 og neikvæða matsbreytingu um 5.904 m.kr. á árinu 2012. Matsbreyting er færð vegna breytinga á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Upplýsingar um aðferðafræði við mat á gangvirði fjárfestingareigna og helstu forsendur við matið ásamt upplýsingum um þróun fjárfestingareigna félagsins er að finna í kafla 6.2.1 *Fjárfestingareignir*.

6.5.5 Hrein fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur félagsins voru 542 m.kr. á árinu 2014, 1.214 m.kr. á árinu 2013 og 149 m.kr. á árinu 2012. Fjármagnsgjöld félagsins voru 5.023 m.kr. á árinu 2014, 6.128 m.kr. á árinu 2013 og 7.310 m.kr. á árinu 2012. Hrein fjármagnsgjöld voru því 4.481 m.kr. á árinu 2014, 4.914 m.kr. á árinu 2013 og 7.161 m.kr. á árinu 2012. Breytingu á hreinum fjármagnsgjöldum má að mestu leyti rekja til gengisáhrifa vegna íslensku krónunnar. Á árinu 2014 styrktist íslenska krónan um 2,8% gagnvart evru sem hafði í för með sér 345 m.kr gengishagnað. Á árinu 2013 styrktist íslenska krónan um 6,5% gagnvart evru sem hafði í för með sér 1.026 m.kr. gengishagnað gjaldmiðla. Á árinu 2012 veiktist íslenska krónan um 6,0% gagnvart evru sem hafði í för með sér 890 m.kr. gengistap gjaldmiðla. Á árunum 2012-2014 hafði styrking krónunnar gagnvart evru jákvæð áhrif á reksturinn en veiking hafði neikvæð áhrif sem rekja mátti til mismunar á eignum og skuldum í evrum. Þann 31. desember 2014 voru skuldir félagsins í evrum 811 m.kr. hærri en eignir í evrum en þær voru 14.203 m.kr. hærri þann 31. desember 2013 og 15.040 m.kr. þann 31. desember 2012. Eftir endurfjármögnun á stærstum hluta lána félagsins í erlendri mynt með lánsfjármögnun í íslenskum krónum sem átti sér stað í október 2014 hefur dregið úr gengisáhrifum vegna breytinga á gengi íslensku krónunnar og hafa þau óveruleg áhrif á félagið að endurfjármögnun lokinni. Næmi félagsins fyrir breytingum á gengi evru er birt í skýringu 17 í ársreikningi 2014, skýringu 17 í ársreikningi 2013 og skýringu 21 í ársreikningi 2012.

Heildarendurfjármögnun félagsins lauk í desember 2014, samanber umfjöllun í kafla 6.1 *Próun og horfur*. Eftir endurfjármögnun eru greiddir vextir félagsins áætlaðir um 2,2 ma.kr. en voru 5,3 ma.kr. á árinu 2014.

Tafla 6.18: Hrein fjármagnsgjöld
(m.kr).

	2014	2013	2012
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	143	108	75
Vaxtatekjur af lánum og kröfum	54	80	74
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	345	1.026	0
Fjármunatekjur samtals	542	1.214	149
Vaxtagjöld	(4.427)	(4.048)	(3.878)
Verðbætur	(596)	(2.080)	(2.542)
Gengistap gjaldmiðla	0	0	(890)
Fjármagnsgjöld samtals	(5.023)	(6.128)	(7.310)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.481)	(4.914)	(7.161)

6.5.6 Rekstrarniðurstaða

Hagnaður félagsins fyrir tekjuskatt var 3.445 m.kr. á árinu 2014, 9.692 m.kr. á árinu 2013 og 7.484 m.kr. tap fyrir tekjuskatt á árinu 2012. Gjaldfærður tekjuskattur félagsins var 987 m.kr. á árinu 2014, 2.022 m.kr. á árinu 2013 og tekjufærður tekjuskattur um 931 m.kr. á árinu 2012. Félagið greiddi ekki skatt á tímabilinu vegna yfirfæranlegs skattalegs taps en nánari umfjöllun um tekjuskatt félagsins er að finna í kafla 6.8.1 *Tekjuskattur*.

Hagnaður ársins 2014 var því 2.458 m.kr., 7.670 m.kr. hagnaður á árinu 2013 og 6.553 m.kr. tap á árinu 2012.

6.6 Eigið fé

Eigið fé félagsins nam 39.948 m.kr. þann 31. desember 2014, 20.618 m.kr. þann 31. desember 2013 og 12.948 m.kr. á sama tíma 2012. Eftirfarandi tafla sýnir breytingar á eigin fé frá 1. janúar 2012 til 31. desember 2014.

Tafla 6.19: Eiginfjárfirlit 1.1.2012-31.12.2014

(m.kr.)	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutafjár	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samts
Eigið fé 1.1.2012	7	16.098	0	3.396	19.501
Heildartap ársins 2012				(6.553)	(6.553)
Millifært		(3.157)		3.157	0
Útgefin jöfnunarhlutabréf	413	(413)			0
Eigið fé 31.12.2012	420	12.528	0	0	12.948
Heildarhagnaður ársins 2013			200	7.470	7.670
Eigið fé 31.12.2013	420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður ársins 2014			1.470	988	2.458
Útgefið nýtt hlutfé	331	16.669			17.000
Kostnaður vegna útgáfu á nýju hlutfé		(128)			(128)
Eigið fé 31.12.2014	751	29.069	1.670	8.458	39.948

Breytingu eigin fjár á árinu 2012 má rekja til taps ársins. Á árinu voru gefin út jöfnunarhlutabréf og eftir jöfnun nam hlutféð 420 m.kr.

Breytingu eigin fjár á árinu 2013 má rekja til hagnaðar ársins.

Breytingu eigin fjár á árinu 2014 má rekja til hagnaðar ársins og 17.000 m.kr. hækkunar á hlutfé í tengslum við endurfjármögnun félagsins þar sem 330.544.678 nýir hlutir í félaginu voru seldir á genginu 51,43 kr./hlut. Kostnaður að fjárhæð 128 m.kr. var dreginn frá andvirði hlutafjárhækkunarinnar.

Í mars 2015 var hlutfé félagsins hækkað um 191 m.kr. í tengslum við útboð til starfsfólks þegar 3.713.861 hlutir í félaginu voru seldir á genginu 51,43 kr./hlut.

6.7 Sjóðstreymi

Handbært fé frá rekstri nam 1.158 m.kr. á árinu 2014, 2.303 m.kr. á árinu 2013 og 2.029 m.kr. á árinu 2012. Breyting handbærs fjár frá rekstri á milli árunna 2013 og 2014 má aðallega rekja til þess að breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum voru 223 m.kr. hærri á árinu 2014 auk þess sem greidd vaxtagjöld voru 1.505 m.kr. hærri.

Handbært fé frá rekstri að viðbættum greiddum nettóvöxtum sem hlutfall af rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu nam 104,1% í lok árs 2014 og hefur verið yfir 100% á árunum 2012-2014. Binding í veltufjármunum og skammtímaskuldum er því afar takmörkuð.

Fjárfestingarhreyfingar voru jákvæðar um 907 m.kr. á árinu 2014 en neikvæðar um 1.916 m.kr. á árinu 2013 og 1.202 m.kr. á sama tíma 2012. Á árunum 2012 og 2013 einkenndust fjárfestingarhreyfingar samstæðunnar einkum af aukningu í bundnu fé ásamt fjárfestingum í fjárfestingareignum en á árinu 2014 dróst bundið fé samstæðunnar verulega saman og aukning varð í fjárfestingum í fjárfestingareignum.

Fjármögnunarhreyfingar ársins 2014 voru neikvæðar um 1.945 m.kr., neikvæðar fjármögnunarhreyfingar um 653 m.kr. á árinu 2013 og 1.284 m.kr. á sama tímabili 2012. Endurfjármögnun ársins 2014 skýrir stærstan hluta af þeim breytingum sem urðu á fjármögnunarhreyfingum á árinu í samanburði við fyrri ár.

6.8 Skattur

6.8.1 Tekjuskattur

Útgefandi er íslenskt hlutafélag og dótturfélög hans eru íslensk einkahlutafélög. Bera þau sem slík ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, samnær 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Tekjuskattur fyrirtækja er nú 20%. Unnt

er að óska eftir samsköttun tveggja eða fleiri hlutafélaga og einkahlutafélaga ef móðurfélag á að lágmarki 90% í dótturfélagi eða móður- og dótturfélag sem taka þátt í samsköttuninni eiga saman að lágmarki 90% í öðru dótturfélagi. Félögin þurfa að hafa sama reikningsár og eignarhald þarf að hafa varað allt reikningsárið nema þegar um nýstofnuð dótturfélög er að ræða. Móðurfélagið er samskattað með dótturfélaginu Reitum V ehf. frá og með árinu 2010.

Skattskyldar tekjur Reita af starfsemi félagsins eru fyrst og fremst leigutekjur og eftir atvikum arður frá dótturfélögum og söluhagnaður fasteigna og félaga. Leigutekjur í atvinnurekstri mynda tekjuskattsstofn og um þær gilda engar sérreglur. Söluhagnaður fasteigna myndar skattskyldan hagnað en á móti honum er heimilt að fyrna aðrar fyrnanlegar eignir um fjárhæð sem nemur hinum skattskylda hagnaði. Eigi skattaðili ekki eignir sem hann getur fyrnt á þennan hátt getur hann frestað skattlagningu á söluhagnaði um tvenn áramót enda afli hann sér eigna sem hann getur fyrnt innan þess tíma. Fyrning eða frestun söluhagnaðar kemur aðeins til greina ef yfirfæranlegt tap hefur verið jafnað. Söluhagnaður félaga myndar skattskyldan hagnað á söluári en kemur þó ekki til skattlagningar hjá félögum í tilteknum félagaformum (þar á meðal hjá hlutafélögum sem eru heimilisföst á Íslandi) þar sem þeim er heimilt að færa til frádráttar tekjum sömu fjárhæð og hagnaðinum nemur. Sambærilegar reglur gilda um arðstekjur sem eru skattskyldar á því ári þegar ákvörðun er tekin um arðsúthlutun og er íslenskum hlutafélögum heimilt að færa þá fjárhæð sem þau hafa fengið greidda í arð sem frádrátt frá tekjum.

Í rekstrarreikningi félagsins er færður tekjuskattur sem tekur mið af hagnaði fyrir tekjuskatt, gildandi skatthlutfalli (nú 20%) og skattalegum leiðréttingum. Ákvörðun um skattgreiðslur byggist á skattuppgjöri félagsins sem er frábrugðið reikningsskilum þess. Félagið hefur ekki greitt tekjuskatt undanfarin ár vegna skattalegs taps, yfirfæranlegs skattalegs taps.

Tafla 6.20: Virkur tekjuskattur

(m.kr.)	2014		2013		2012	
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.445		9.692		(7.484)	
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	(689)	20%	(1.938)	20%	1.497	20%
Niðurfærð tekjuskattseign	(298)	9%	(83)	1%	(565)	-8%
Annað	0	0%	0	0%	(1)	0%
Virkur tekjuskattur (gjald-) eða tekjufærður	(987)	29%	(2.020)	21%	931	12%

Á skuldahlið efnahagsreiknings félagsins er færð tekjuskattsskuldbinding sem er til komin vegna mismunar á bókfærðu virði í almennum reikningsskilum félagsins og virði þeirra í skattskilum þess. Þennan mismun má rekja til þess að fyrningarreglur laga um tekjuskatt, samanber einkum 33. gr. og 37. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, hafa í för með sér að fasteignir félagsins, sem eru stærsti hluti eigna þess, eru afskrifaðar í skattskilum þess en metnar á gangvirði í almennum reikningsskilum félagsins. Fasteignir félagsins eru afskrifaðar skattalega um 1-3% á ári eftir atvikum og koma afskriftirnar til frádráttar á tekjuskattsstofni félagsins í skattskilum þess. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur mögulegur söluhagnaður fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Skattalegt bókfært verð fasteigna félagsins var 51.193 m.kr. í lok desember 2014.

Tafla 6.21: Þróun tekjuskattsskuldbindingar

(m.kr.)	2014	2013	2012
Tekjuskattsskuldbinding í upphafi tímabils	5.066	3.044	3.975
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélagi	2	0	0
Tekjuskattur ársins	987	2.022	(931)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils	6.055	5.066	3.044

Félagið á yfirfæranlegt skattalegt tap vegna tapreksturs í skattskilum fyrri ára. Skattalegt tap félagsins var 45.024 m.kr. í lok desember 2014 en þar af fyrnast 29.655 m.kr. á árinu 2018.

Tafla 6.22: Yfirfæranlegt skattalegt tap
(m.kr.)

	31.12.2014
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	191
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.136
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	29.655
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.038
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.291
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.408
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.981
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	594
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	45.024

Tekjuskattsskuldbindingu er jafnað á móti tekjuskattseign þegar lagalegur réttur er til þess. Tekjuskattseign er reiknuð sem 20% af yfirfæranlegu tapi. Tekjuskattseign er þó einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni og þar af leiðandi er hluti af tekjuskattseigninni ekki færður í reikningsskilum félagsins þar sem óvissa ríkir um nýtingu hennar. Yfirfæranlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára.

Félagið gerir ekki ráð fyrir að greiða skatt svo lengi sem það á yfirfæranlegt skattalegt tap.

Tafla 6.5: Sundurliðun tekjuskattsskuldbindingar
(m.kr.)

	2014	2013	2012
Fjárfestingareignir	9.929	9.515	7.669
Viðskiptakröfur	(14)	(13)	(21)
Frestaður skattalegur gengismunur	115	77	(150)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils, fyrir jöfnun	10.030	9.579	7.498
Tekjuskattseign (20% af skattalegu tapi)	(9.005)	(9.265)	(9.144)
Niðurfærsla tekjuskattseignar vegna óvissu um nýtingu	5.030	4.752	4.690
Tekjuskattseign í lok tímabils	(3.975)	(4.513)	(4.454)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils, eftir jöfnun	6.055	5.066	3.044
Skattalegt tap í lok tímabils	45.024	46.327	45.722

6.8.2 Virðisaukaskattur

Sala og útleiga fasteigna er starfsemi undanþegin virðisaukaskatti samkvæmt 8. tl. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Útleigu atvinnuhúsnæðis er þó unnt að gera virðisaukaskattsskylda samanber reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu. Frjáls skráning felur það í sér að leigusala ber að innheimta virðisaukaskatt af leigugjaldi en á móti öðlast hann rétt til innskatts vegna rekstrar eignarinnar. Leigutaki í virðisaukaskattsskyldri starfsemi öðlast að sama skapi rétt til innskatts af leigugjaldinu.

Stór hluti eigna Reita er skráður frjálsri skráningu að öllu leyti eða að hluta. Félagið er því með skuldbindingar utan efnahags í formi virðisaukaskattskvaðar vegna frjálsrar skráningar. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10-20 árum og í lok júní 2014 nam virðisaukaskattskvöð félagsins 2.225 m.kr. en nam 2.199 m.kr. í lok desember 2013.

7. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dagsett 17. mars 2015, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda á þeim degi sem hún er dagsett. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Útgefandalýsingu þessari er ætlað að vera hluti af lýsingu Reita fasteignafélags hf. sem mynduð verður með (i) útgáfulýsingu, (ii) verðbréfálýsingu sem varðar tilgreind verðbréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. vegna umsóknar um að þau verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og/eða vegna almenns útboðs á þeim svo og (iii) samantekt beggja skjala. Útgefandalýsing þessi mun því varða þá fjármálagerninga sem tilgreindir verða í viðeigandi verðbréfálýsingu.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Vegna mögulegra fjárfestinga í þeim fjármálagerningum sem útgefandalýsing þessi varðar þá eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel útgefandalýsinguna og önnur skjöl sem tilheyra viðeigandi lýsingu útgefanda en nágast má gögnin á vef félagsins www.reitir.is/is/fjarfestar. Er fjárfestum ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti.

Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Reitum eða varða félagið og viðkomandi fjármálagerninga. Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með fjármálagerningana á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda sem máli geta skipt við mat á fjármálagerningunum koma fram á þessu tímabili þá skal útbúa viðauka við lýsingu í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing. Í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir fjármálagerningum sem viðkomandi lýsing varðar, áður en viðaukinn er birtur, eiga rétt á að falla frá fyrrgreindu samþykki að lágmarki í tvo virka daga frá birtingu viðaukans.

Útgefandalýsingu þessa má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útboðs, söluaðila, umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á hlutabréfum, skuldabréfum og öðrum fjármálagerningum eftir eðli þeirra eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki loforðum og fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af Reitum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í fjármálagerningum útgefnum af Reitum og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvunar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á fjármálagerningum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á fjármálagerningum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af viðeigandi lýsingu skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Útgefandalýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi, seljandi eða umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsingu.

Verði fjármálagerningar útgefnir af Reitum fasteignafélagi hf. teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland þá mun félagið frá þeim tíma hafa ákveðna upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, samanber lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birta tilkynningar opinberlega og lúta reglum Nasdaq Iceland. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland þann 17. desember 2013, kveða meðal annars á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð hlutabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Reitum fasteignafélagi hf. eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.reitir.is/is/fjarfestar.

Rétt er að nefna að frá árinu 2003 hafa verið viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði með fjármálagerninga útgefna af dótturfélagi Reita fasteignafélags hf. og hvílir af þeim sökum upplýsingaskylda á dótturfélaginu. Þar er um að ræða skuldabréf í flokki LAFL 03 1, útgefin af Reitum II ehf., kt. 670492-2069, sem viðskipti hafa verið með hjá NASDAQ Iceland. Hefur dótturfélagið uppfyllt skyldur sínar samkvæmt þeim lögum, reglum og reglugerðum sem gilda um skuldabréfaflokka.

7.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „móðurfélagsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Reita fasteignafélags hf., kennitala 711208-0700, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Reita“ eða „félagsins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til útgefanda og dótturfélaga hans, eins eða fleiri, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „samstæðu“ skal túlka sem tilvísun til útgefanda og allra dótturfélaga hans saman. Reitir fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „hlutanna“ eða „hlutabréfanna“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra útgefinna hlutabréfa í Reitum fasteignafélagi hf. hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. í flokki hlutabréfa með auðkennið REITIR og ISIN-númerið IS0000020352 nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „skuldabréfanna“ eða „skuldabréfaflokksins“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til allra skuldabréfa útgefinna af Reitum fasteignafélagi hf. hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. í flokki skuldabréfa með auðkennið REITIR151244 og ISIN-númerið IS0000025344 nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lánasamninganna“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til tveggja lánasamninga Reita við Íslandsbanka hf. sem í lok desember 2014 voru að fjárhæð 27.245 m.kr.

Vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ eða „FME“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf. sem ber lögformlegt erlent aukaheiti NASDAQ OMX Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

Eftirfarandi er skilgreining á nokkrum hugtökum sem varða rekstur og efnahag útgefanda og koma fyrir í útgefandalýsingu þessari:

NOI (<i>e. net operating income</i>)	Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu án kostnaðar við endurfjármögnun.
Vaxtaþekja	NOI sem hlutfall af greiddum vöxtum.
Lánaþekja	Vaxtaberandi skuldir sem hlutfall af fjárfestingareignum.
Eiginfjárlutfall	Eigið fé sem hlutfall af heildareignum.
Nettó vaxtaberandi skuldir	Vaxtaberandi skuldir að fráðregnu handbæru fé og bundnu fé að viðbættum ógreiddum vöxtum og fyrir fram innheimtum tekjum.
Nýtingarhlutfall	Leigutekjur sem hlutfall af leigutekjum að viðbættum áætluðum leigutekjum vegna óútleigðra fasteigna.

7.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími útgefandalýsingar þessarar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Útgefanda er heimilt að nota staðfesta útgefandalýsingu á gildistíma hennar og birta með verðbréfalýsingu ásamt samantekt til að mynda lýsingu, líkt og kveðið er á um í 49. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007.

Aðgengi að útgefandalýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi og þá með birtingu eða prentun á henni sem hluta af lýsingu. Það verður gert með birtingu á vef félagsins, á slóðinni www.reitir.is/is/fjarfestar. Fjarfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingu, og útgefandalýsingunni þar með talinni, á prentuðu formi sér að kostnaðarlausu hjá Reitum og hjá fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

7.3 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af útgefandalýsingu þessari, sett fram í kafla 8. *Samþykktir Reita fasteignafélags hf.*, kafla 9. *Ársreikningar samstæðunnar 2012 – 2014* og 10. *Sérfræðiskýrsla – Virðisútreikningur eignasafns* og tiltekin sem skjöl til sýnis:

- Samþykktir Reita fasteignafélags hf., dagsettar 3. mars 2015.
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2014 sem lauk 31. desember 2014.
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2013 sem lauk 31. desember 2013.
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. fyrir fjárhagsárið 2012 sem lauk 31. desember 2012.
- Sérfræðiskýrsla Deloitte ehf., kt. 521098-2449, vegna virðisútreiknings á öllum fjárfestingareignum samstæðunnar í lok desember 2014. Skýrslan var unnin að beiðni útgefanda af Deloitte ehf. og voru Ágúst Heimir Ólafsson meðeigandi, Emil Viðar Eyþórsson meðeigandi og Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir verkefnastjóri tengiliðir vegna gerðar skýrslunnar. Framangreindir aðilar hafa engra hagsmuna að gæta gagnvart Reitum.
- Sérfræðiskýrsla Deloitte ehf., kt. 521098-2449, vegna virðisútreiknings fasteigna sem eru til tryggingar undir nýju tryggingafyrirkomulagi í lok desember 2014. Skýrslan var unnin að beiðni útgefanda af Deloitte ehf. og voru Ágúst Heimir Ólafsson meðeigandi, Emil Viðar Eyþórsson meðeigandi og Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir verkefnastjóri tengiliðir vegna gerðar skýrslunnar. Framangreindir aðilar hafa engra hagsmuna að gæta gagnvart Reitum.

Meðan útgefandalýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan en slíkt aðgengi er veitt með birtingu lýsingar á vef félagsins sem einnig verður hægt að nálgast á prentuðu formi hjá Reitum og hjá fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. í Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

7.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari sem aflað hefur verið frá Seðlabanka Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi aðila. Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari sem aflað hefur verið frá Hagstofu Íslands eru fengnar úr gögnum sem sérstaklega voru tekin saman fyrir útgefanda. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

7.5 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík hefur umsjón með því ferli að fá hlutabréf og skuldabréf útgefin af Reitum fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð útgefandalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er

hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Útgefandalýsingin er meðal annars byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2012, 2013 og 2014 svo og á beinum og óbeinum upplýsingum úr lögfræðilegri, fjárhagslegri og skattalegri áreiðanleikakönnun.

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur einnig umsjón með almennu útboði á hlutum í Reitum fasteignafélagi hf. sem lýst er í verðbréfalýsingu útgefanda fyrir hlutabréf dagsettri 17. mars 2015 og efnt er til samhliða því að óskað er eftir að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hafði auk þess umsjón með endurfjármögnun á skuldum Reita sem lauk í desember 2014 með sölu á nýjum hlutum og skuldabréfum útgefnum af Reitum fasteignafélagi hf. en skuldabréfunum er lýst í verðbréfalýsingu útgefanda fyrir skuldabréf dagsettri 17. mars 2015.

Eftirfarandi áreiðanleikakannanir voru framkvæmdar á útgefanda í aðdraganda birtingar hans á lýsingum dagsettum 17. mars 2015 og náðu þær til starfsemi samstæðu útgefanda frá 1. janúar 2012 til ýmist 31. desember 2014 eða 15. febrúar 2015 auk skattalegra málefna samstæðunnar frá 1. janúar 2009 til 31. desember 2014. Lögfræðileg áreiðanleikakönnun náði til 15. febrúar 2014 og var framkvæmd af ADVEL lögmonnum slf., kennitala 420112-0170, Suðurlandsbraut 18, 108 Reykjavík. Þá voru skoðuð sérstaklega lagaleg skilyrði fyrir töku hlutabréfa í útgefanda á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Fjárhagsleg og skattaleg áreiðanleikakönnun náði til 31. desember 2014 og var framkvæmd af Deloitte ehf., kennitala 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi.

7.6 Yfirlýsing endurskoðenda útgefandans

KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað samstæðuársreikninga Reita fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Vegna endurskoðunar samstæðuársreikninga Reita fasteignafélags hf. fyrir árin 2014, 2013 og 2012 var það álit KPMG ehf. að samstæðuársreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu samstæðunnar á viðkomandi tímabili, fjárhagsstöðu hennar í lok tímabils og breytingu á handbæru fé á tímabilunum, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Áritun ársreiknings 2014 var án fyrirvara.

Áritanir ársreikninga árána 2012 og 2013 voru án fyrirvara en með ábendingu um að félagið uppfyllti ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína og að félagið hefði fengið bréf frá Seðlabanka Íslands þar sem félaginu var tilkynnt að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlendan lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágu Seðlabanka Íslands fyrir breytingunum.

KPMG ehf. staðfestir að fjárhagsupplýsingar í köflum 5. *Samandregnar fjárhagsupplýsingar* og 6 *Fjárhagsyfirlit 1.1.2012 – 31.12.2014* í útgefandalýsingu þessari sem varða þau reikningsskil sem undirrituð tiltekur hér að framan eru í samræmi við framangreinda samstæðuársreikninga Reita fasteignafélags hf.

KPMG ehf. staðfestir jafnframt að rekstraráætlunin, sem fjallað er um í kafla 6.1 *Þróun og horfur* í útgefandalýsingu þessari hafi verið unnin á réttan hátt á þeim grundvelli sem tilgreindur er í kaflanum. Þá eru þær aðferðir sem eru notaðar við gerð rekstraráætlunarinnar í samræmi við reikningsskilaaðferðir Reita fasteignafélagsins hf. sem tilgreindar eru í ársreikningi útgefanda fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2014.

Reykjavík, 17. mars 2015

Fyrir hönd KPMG ehf.

Anna Þórðardóttir

löggiltur endurskoðandi

7.7 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Reita fasteignafélags hf., kennitala 711208-0110, Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Reita fasteignafélags hf., sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 17. mars 2015

Fyrir hönd Reita fasteignafélags hf.

Elín Árnadóttir
formaður stjórnar

Guðjón Auðunsson
forstjóri

8. SAMÞYKKTIR REITA FASTEIGNAFÉLAGS HF.

REITIR FASTEIGNAFÉLAG HF.

SAMÞYKKTIR

Samþykktir þessar eru settar til fyllingar ákvæðum hlutafélagalaga nr. 2/1995.

NAFN, LÖGHEIMILI OG TILGANGUR FÉLAGSINS

1.gr.
Félagið er hlutafélag og nafn þess er Reitir fasteignafélag hf.

2.gr.
Heimili félagsins er að Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík.

3. gr.
Tilgangur félagsins er kaup, sala og rekstur fasteigna og lausafjár, kaup, sala og eignarhald á verðbréfum, ásamt lánastarfsemi tengdri rekstrinum og annar skyldur rekstur.

HLUTAFÉ FÉLAGSINS

4. gr.
Hlutafé félagsins er 754.713.861 kr. – *sjö hundruð fimmtíu og fjórar milljónir sjö hundruð og þrettán þúsund áttahundruð sextíu og ein króna*. Hver hlutur er að fjárhæð 1 kr. - ein króna - að nafnvirði eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Hlutir skulu hljóða á nafn.

5. gr.
Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ályktun hluthafafundar, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að nýjum hlutum í samræmi við hlutfjáreign sína. Hluthafafundur getur þó, með samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða sem og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutfjár, sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, vikið frá þessari reglu, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélag. Greiði áskrifandi ekki tilskilið hlutafé á gjalddaga, skal heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og verðtryggingu, af skuldinni frá þeim tíma.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

6. gr.
Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa. Hlutaskrá skal vera aðgengileg hluthöfum. Þar skulu koma fram upplýsingar um hluthafa félagsins og hlutfjáreign þeirra.

Gagnvart félaginu skal hlutaskrá frá Verðbréfaskráningu Íslands skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og teijast hlutaskrá félagsins sjálfs. Eignaskráning rafrænt útgefins hlutabréfs hjá Verðbréfaskráningu Íslands veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hlutabréfinu fylgir. Hvers kyns tilkynningar til hluthafa og aðregiðslur skulu byggðar á hlutaskránni.

Hluthafi ber ábyrgð á því að hlutaskrá geymi réttar upplýsingar um hann en Verðbréfaskráning Íslands sækir upplýsingar um hluthafa í þjóðskrá Íslands.

7. gr.
Engar hömlur eru lagðar á veðsetningu, sölu eða annarskonar framsal hlutabréfa í félaginu. Um skrásetningu veða, eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

Félagið má ekki veita lán út á hluti sína.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut sinn í félaginu.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu.

Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög kveði svo á um.

EGIN HLUTIR FÉLAGSINS

8. gr.
Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Atkvæðisréttur fylgir ekki þeim hlutum sem félagið á sjálft.

SAMSKIPTI VIÐ HLUTHAFA

9. gr.
Félagið má hafa rafræn samskipti við hluthafa. Slík rafræn samskipti skulu jafngild pappírssamskiptum. Heimildin nær til hvers kyns samskipta svo sem um boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga frá stjórn. Stjórn skal setja reglur um framkvæmd rafræna samskipta og þær kröfur sem gera skal til hugbúnaðar sem skal vera hluthöfum aðgengilegur. Vilji hluthafar nýta sér rafræn samskipti við félagið skulu þeir tilkynna félaginu það í samræmi við reglur sem stjórn setur.

HLUTHAFAFUNDIR

10. gr.
Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmaets hluthafafundar.

Hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar þeirra hafa rétt til að sækja hluthafafundi í samræmi við reglur hlutafélagalaga. Formaður og meirihluti stjórnar ásamt framkvæmdastjóra skulu vera viðstaddir hluthafafundi, nema forföll hamli. Starfsmenn hafa rétt til þess að sækja hluthafafundi félagsins án málfrelsis, tillöguréttar eða atkvæðisréttar, séu þeir ekki jafnframt hluthafar. Framkvæmdastjóri og endurskoðandi félagsins hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum þótt þeir séu ekki hluthafar. Stjórn og framkvæmdastjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

11. gr.
Stjórn er heimilt að ákveða að hluthafafundur verði haldinn rafrænt, hvort heldur að hluta eða öllu leyti. Hluthafa skal þó ávallt gefinn kostur á að greiða atkvæði, bréfflega eða rafrænt, um þau mál sem eru á dagskrá hluthafafundar.

Ákveði stjórn að nýta þessa heimild mun hún tryggja að rafrænn fundur fari fram á öruggan hátt og að tækjabúnaður sem notaður er uppfylli skilyrði hlutafélagalaga.

Þess skal getið í fundarboði fari fundur fram með rafrænum hætti. Fundarboðið skal þá jafnframt bera með sér slíkar upplýsingar um framkvæmd fundarins að hluthófum sé gert kleift að taka þátt í honum.

Hluthafar sem hyggjast taka þátt í rafrænum hluthafafundi skulu tilkynna skrifstofu félagsins um þátttöku sína með a.m.k. sjö daga fyrirvara. Samtímis skulu þeir leggja fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum. Spurningar og svör eiga að vera aðgengileg hluthófum í síðasta lagi við upphaf hluthafafundar.

Innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað jafngildir undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á fundarsókn.

12. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok maí ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar, að kröfu endurskoðanda félagsins eða hluthafa sem ráða að minnsta kosti 1/20 hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint í fundarboði.

13. gr.

Stjórn annast boðun hluthafafunda. Boða skal til hluthafafunda með auglýsingu í innlendum fjölmiðli, með rafrænum hætti, eða með öðrum samnanlegum hætti. Hluthafar geta einnig óskað eftir því að fá fundarboðun senda skriflega.

Til hluthafafunda skal boða með minnst 21 dags fyrirvara og lengst 28 daga fyrirvara. Ákvæði hlutafélagalaga gilda um framhaldsfundi.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður, án tillits til fundarsóknar.

14. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverjum 1 kr. - einnar krónu - hlut í félaginu.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í lögum eða samþykktum þessum. Verði atkvæði jöfn telst tillaga fallin.

15. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn skýrir frá rekstri félags og hag þess á liðnu starfsári.
2. Ársreikningur og samstæðureikningur félagsins fyrir liðð starfsár skulu lagðir fram til staðfestingar ásamt athugasemdum endurskoðanda, ef einhverjar eru.
3. Tekin skal ákvörðun um hvernig skal fara með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
4. Tillaga stjórnar um starfsáhrastefnu félagsins skal lögð fram til staðfestingar.
5. Stjórn skal kjörin og endurskoðandi eða endurskoðunarfélag.
6. Ákvörðun skal tekin um stjórnarlaun fyrir komandi starfsár.
7. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

16. gr.

Hluthafafundi stýrir fundarstjóri sem fundurinn kys. Fundarstjóri skal láta kjósa fundarritara. Hann heldur fundargerð þar sem gerð er grein fyrir ákvörðunum sem teknar eru, úrslitum atkvæðagreiðslna og öðru markverðu sem á hluthafafundi gerist. Fundargerðir eru færðar í fundargerðabók og teljast fullgild sönnun þess sem fram hefur farið á hluthafafundi.

Fundarstjóri kannar lögmæti fundarins. Hann stýrir umræðum og atkvæðagreiðslum. Ef hluthafafundur er rafrænn skal fundarstjóri staðfesta að tækjabúnaður sem notaður er standist kröfur hlutafélagalaga.

Þegar fundur hefur verið settur skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn þeirra er fund sækja til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

STJÓRN FÉLAGSINS

17. gr.

Stjórn skal skipuð fimm einstaklingum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutföll innan stjórnar séu sem jöfnust og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna. Kynjahlutföll í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust. Við stjórnarkjör skulu tveir efstu frambjóðendur af hvoru kyni, sem flest atkvæði hljóta teljast réttkjörnir auk þess frambjóðanda sem flest atkvæði fær af þeim frambjóðendum sem eftir standa.

Þeir sem hyggjast bjóða sig fram til stjórnar og varastjórnar skulu tilkynna félaginu um framboð sitt a.m.k. fimm dögum fyrir hluthafafund. Tilkynning skal uppfylla ákvæði laga um hlutafélag.

Jafnframt skulu frambjóðendur greina frá því hvort þeir telji sig óháða félaginu samkvæmt skilyrðum í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Frambjóðandi telst óháður félaginu ef hann hefur ekki:

1. starfað hjá félaginu eða ná tengdu félagi síðast liðin þrjú ár áður en hann tekur sæti í stjórn félagsins,
2. þegið verulegar greiðslur frá félaginu, ná tengdu félagi eða daglegum stjórnendum þess, fyrir utan stjórnarlaun, síðast liðin þrjú áður en hann tekur sæti í stjórn félagsins,
3. verið í umtalsverðum viðskiptum við félagið síðast liðin ár eða ná tengd félög eða hefur mikilla annarra viðskiptahagsmuna að gæta í félaginu,
4. verið einn af daglegum stjórnendum annars félags þar sem einn af stjórnarmönnum þess er daglegur stjórnandi í félaginu,
5. verið meðeigandi ytri endurskoðanda félagsins eða ná tengds félags eða starfsmaður sem hefur tekið þátt í ytri endurskoðun félagsins, síðastliðin þrjú ár áður en hann tekur sæti í stjórn félagsins
6. eða er ekki tengdur daglegum stjórnendum félagsins nánum fjölskylduböndum og/ eða aðila sem nefndur er í töluliðunum hér að framan ef sá aðili er í beinum eða óbeinum viðskiptum við félagið og þau eru slík að umfangi að ekki er réttlætanlegt að telja stjórnarmanninn óháðan.

Frambjóðandi telst óháður stórum hluthöfum félagsins ef hann:

1. hefur ekki beint eða óbeint yfirráð yfir félaginu eða er stjórnarmaður hjá aðila sem hefur þau eða er í sambandi við slíkan aðila sbr. 1., 2. og 6. tl. hér að ofan.
2. á ekki stóran hlut í félaginu, er stjórnarmaður hjá aðila sem á stóran hlut í félaginu eða er í sambandi við slíkan aðila sbr. 1., 2. og 6. tl. hér að ofan.

Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar skulu vera aðgengilegar fyrir hluthafa félagsins á vefsíðu þess og skrifstofu eigi síðar en tveimur dögum fyrir hluthafafund.

Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef framboð berast frá fleirum en í stjórn eru.

18. gr.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Hún gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila.

Undirskrift meirihluta stjórnar skuldbindur félagið.

19. gr.

Stjórn kys sér formann og varaformann. Séu atkvæði jöfn skal hlutkesti ráða. Að öðru leyti skiptir stjórn með sér verkum.

Formaður boðar til stjórnarfunda með að minnsta kosti 3jdaaga fyrirvara, nema allir stjórnarmenn sammælist um skemmri frest, og stýrir þeim. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Framkvæmdastjóri á sama rétt.

Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Halda skal fundargerð um stjórnarfundir og skulu stjórnarmenn og framkvæmdastjóri staðfesta hana með undirskrift sinni.

Að öðru leyti en áskilið er í lögum eða samþykktum þessum ræður afli atkvæða málum á stjórnarfundum. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns.

Stjórn skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

20. gr.

Kveði starfsreglur á um að stjórn kjósi í nefndir sem starfi á vegum stjórnar, skulu niðurstöður þeirra aðeins vera leiðbeinandi fyrir stjórn nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum.

21. gr.

Stjórn ræður framkvæmdastjóra, ákveður starfskjör hans og veitir honum lausn frá störfum. Hún veitir prókúumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða daglegan rekstur.Framkvæmdastjóri situr fundi stjórnar nema stjórn ákveði annað. Framkvæmdastjóra ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn.

REIKNINGAR OG ENDURSKOÐUN

22. gr.

Á aðalfundi skal kjósa endurskoðanda eða endurskoðunarfélag fyrir félagið. Endurskoðandi skal endurskoða reikninga félagsins og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa gengið frá ársreiknings a.m.k. 21 degi fyrir aðalfund.

ARÐSÚTHLUTUN OG VARASIÓÐIR

23. gr.

Aðalfundur ákveður úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð að fenginni tillögu stjórnar. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn gerir tillögu um. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykkt úthlutunar.

BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM ÞESSUM

24. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmatum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum þessum.

FÉLAGASLIT OG SAMRUNI

25. gr.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu eða samruna við annað félag eða önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 hlutum þess hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum til að ákvörðun um slit eða samruna verði gild, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í hlutafélagalögum eða samþykktum þessum.

Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun á eignum þess og skuldum.

ÖNNUR ÁKVÆÐI

26. gr.

Þar sem ákveði samþykktu þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hilita ákvæðum laga um hlutafélag, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Samþykktir félagsins voru upphaflega samþykktar á stofnfundi 29. desember 2008 með innfildum breytingum sem gerðar voru á hluthafafundum 1. nóvember 2009, 6. nóvember 2009, 20. janúar 2010 , 11. febrúar 2010, 18. ágúst 2010, á aðalfundi 30. mars 2012 og á hluthafafundi 21. nóvember 2014. Breytingar voru einnig gerðar við nýtingu heimilda stjórnar til hækkunar á hlutafé sem teknar voru á stjórnarfundum 21. nóvember 2014 og 15. janúar 2015.

Staðfest rétt afrit:



Reykjavík, 3. mars 2015

9. ÁRSREIKNINGAR SAMSTÆÐUNNAR 2012 – 2014

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2014

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunn 4-12
103 Reykjavík
Kt. 711208-0700

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forsjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Óendurskoðað fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing	29

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfrit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningskilaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og forstjóra á ársreikningnum

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og hafa endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fæst um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatid er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að samstæðuársreikningur Reita fasteignafélags hf. gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2014, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæð 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 20. febrúar 2015

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.515	8.188
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.105)	(1.881)
Hreinar leigutekjur		6.410	6.287
Stjórnarkostnaður	6	(428)	(428)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		5.982	5.859
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.936	8.696
Söluhagnaður fjárfestingareigna		8	51
Rekstrarhagnaður		7.926	14.606
Fjármunatekjur		542	1.214
Fjármagnsgjöld		(5.023)	(6.128)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(4.481)	(4.914)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		3.445	9.692
Tekjuskattur	15	(987)	(2.022)
Hagnaður ársins		2.458	7.670
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildarhagnaður ársins		2.458	7.670
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	13	5,6	18,3

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2014

Eignir	Skýr.	2014	2013
Fjárfestingareignir	8	101.010	97.710
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	457	441
Bundið fé	10	326	2.575
Handbært fé	11	506	398
Veltufjármunir		1.289	3.414
Eignir samtals		102.299	101.124
Eigið fé			
Hlutfé		751	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		29.069	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.670	200
Óráðstafað eigið fé		8.458	7.470
Eigið fé	12	39.948	20.618
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	53.244	5.513
Tekjuskattsskuldbinding	15	6.055	5.066
Langtímaskuldir		59.299	10.579
Vaxtaberandi skuldir	14	1.960	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	1.092	744
Skammtímaskuldir		3.052	69.927
Skuldir samtals		62.351	80.506
Eigið fé og skuldir samtals		102.299	101.124

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuáðsreikningsins.

Eiginfjárfirilit ársins 2014

Árið 2013	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1. janúar 2013		420	12.528	0	0	12.948
Heildarhagnaður ársins				200	7.470	7.670
Eigið fé 31. desember 2013	12	420	12.528	200	7.470	20.618
Árið 2014						
Eigið fé 1. janúar 2014		420	12.528	200	7.470	20.618
Heildarhagnaður ársins				1.470	988	2.458
Útgefið nýtt hlutfé		331	16.669			17.000
Kostnaður vegna útgáfu á nýju hlutfé			(128)			(128)
Eigið fé 31. desember 2014	12	751	29.069	1.670	8.458	39.948

Skýringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuáðsreikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins		2.458	7.670
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (	1.936)	(8.696)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8 (	8)	(51)
Hein fjármagnsgjöld	7	4.481	4.914
Tekjuskattur	15	987	2.022
		5.982	5.859
Skammtimákröfur, breyting	(	11)	12
Skammtimáskuldir, breyting		254	8
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		243	20
Innheimtar vaxtatekjur		194	180
Greidd vaxtagjöld	(	5.261)	(3.756)
Handbært fé frá rekstri		1.158	2.303
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (	2.027)	(821)
Söluverð fjárfestingareigna	8	670	168
Aðrar kröfur, breyting		15	(42)
Bundið fé, breyting		2.249	(1.221)
Fjárfestingarhreyfingar		907	(1.916)
Fjármögnunarhreyfingar			
Imborgað hlutafé		16.872	0
Tekin ný langtímalán		52.370	0
Atborgarnir langtímalána	(	71.187)	(653)
Fjármögnunarhreyfingar	(	1.945)	(653)
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		120	(266)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	(	12)	(3)
Handbært fé í ársbyrjun		398	667
Handbært fé í árslok		506	398
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Lokagreiðsla skuldabréfaflokks		0	(6.643)
Ný lántaka		0	6.643
Söluverð fjárfestingareigna		0	329
Yfirtekið lán við sölu fjárfestingareigna		0	(329)

Skyringar á blaðsíðum 10 - 28 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

- Félagið**
Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringsinni 4-12, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2014 („samstæðuársreikningurinn“ eða „ársreikningurinn“) hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem eru, Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf., Reitir VII ehf. og Reitir VIII ehf. og Reitir þjónusta ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“ eða „dótturfélaga“.
- Grundvöllur reikningsskiðlanna**
 - Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskiðlastaðum sé fylgt**
Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskiðlastaða (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 20. febrúar 2015.
 - Grundvöllur matsaðferða**
Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 8 og 21c.
 - Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill**
Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna.
 - Mat og ákvarðanir**
Gerð samstæðuársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskiðlastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á þéttu reikningsskiðlaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslægu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsskiðlaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í eftirfarandi skýringum:
 - skýring 8 - mat fjárfestingareigna
 - skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapiVið ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.
- Ákvörðun gangvirðis**
Nokkrar reikningsskiðlaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði. Þetta glidir um fjáreignir, fjárfskuldir og aðrar eignir og skuldir.

Félagið hefur komið upp ferli vegna ákvörðunar gangvirðis. Í því felst að stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. ákvarðanir vegna matsaðferða sem falla undir 3. þrep gangvirðismats.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur sem eru ógreinanlegar á markaði. Ef upplýsingar frá þröja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýta stjórnendur upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskiðlastaða (IFRS), þar á meðal það þrep sem slikt mat myndi falla undir. Þrepaflokkun staðlanna er sem hér segir:
 - þrep 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir
 - þrep 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. þrep sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleiðd af verði)
 - þrep 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á áfánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Skýringar, frh.:

3. Ákvörðun gangvirkis, frh.:

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirkis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi þrep í þrepaflokkun staðlanna, þá er gangvirkiað allt flokkað á sama þrep og lægstu mikilvægar forsendur matsins.

Samstæðan færir tilfærslu milli þrepa í þrepaflokkuninni í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað. Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirkis er að finna í skýringu 8 um fjárfestingareignir.

4. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Væðinn meðaleigutími er 6,4 ár (2013: 6,7 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

	2014	2013
Innan eins árs	8.249	8.009
Eftir eitt ár og innan fimm ára	31.005	26.889
Eftir meira en fimm ár	15.794	24.910
Óuppsegjanlegar lágmargleigusleigubætur leigusamninga alls	55.048	59.807

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi fasteignir út til þröðu aðila á viðkomandi tíma.

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur	380	365
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	96%

Um 19% (2013: 20%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélagum.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.216	1.161
Viðhald og endurbætur	663	526
Vátryggingar	83	81
Viðisýrjun krafna	47	14
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	96	99
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	2.105	1.881

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Stjórnarkostnaður

Stjórnarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	287	261
Annar stjórnarkostnaður	139	157
Kostnaður vegna endurskiplagningar	2	10
Stjórnarkostnaður alls	428	428

Skýringar, frh.:

6. Stjórnarkostnaður, frh.:

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2014	2013
Laun		
Móttframlag í lífeyrissjóð	218	198
Önnur launatengd gjöld	22	20
Laun og launatengd gjöld alls	47	43
	287	261

Stöðugildi í árslok	18	18
Stöðugildi að meðaltali á árinu	19	18

Laun og önnur hlunnindi forstjóra móðurfélagsins á árinu námu 31 millj. kr. (2013: 29 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í móttframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu (2013: 3 millj. kr.).

Laun stjórnar móðurfélagsins á árinu námu 13 millj. kr. (2013: 13 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í móttframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmenn á árinu (2013: 1 millj. kr.).

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	143	108
Vaxtatekjur af lánum og krófum	80	54
Hreinn gengishagnaður gjaldmiðla	345	1.026
Fjármunatekjur alls	542	1.214

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld af vaxtaþerandi skuldum	(4.427)	(4.048)
Verðbætur af vaxtaþerandi skuldum	(596)	(2.080)
Fjármagnsgjöld alls	(5.023)	(6.128)

Hrein fjármagnsgjöld

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

2014

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Bygginga- réttir og annað	Samtals
Kostnaðarverð					
Staða 1.1	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Viðbætur ársins	552	906	119	450	2.027
Selt á árinu	(49)	(59)	0	(457)	(565)
Endurflokkað	0	(319)	0	319	0
Staða 31.12	32.479	34.785	9.343	22.315	98.922

Matsbreyting

Staða 1.1	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Matsbreyting ársins	1.181	789	905	(939)	1.936
Selt á árinu	10	(27)	0	(81)	(98)
Endurflokkað	0	62	0	(62)	0
Staða 31.12	(1.254)	4.026	4.274	(4.958)	2.088

Bokfært verð 31.12

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:
2013

Kostnaðarverð					
Staða 1.1	30.197	34.614	9.151	23.212	97.174
Viðbætur ársins	670	46	73	32	821
Selt á árinu	(51)	(403)	0	(81)	(535)
Endurflokað	1.160	0	0	(1.160)	0
Staða 31.12	31.976	34.257	9.224	22.003	97.460
Matsbreyting					
Staða 1.1	(4.931)	415	1.636	(5.655)	(8.535)
Matsbreyting ársins	3.063	2.741	1.733	1.159	8.696
Selt á árinu	43	46	0	0	89
Endurflokað	(620)	0	0	620	0
Staða 31.12	(2.445)	3.202	3.369	(3.876)	250
Bókfært verð 31.12	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710

Fjárfestingareignir sundurlöðast þannig:

	2014	2013
Fasteignir	97.286	94.594
Byggingaréttir og ótekiðerandi fjárfestingareignir	3.724	3.116
Fjárfestingareignir alls	101.010	97.710

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 101.010 millj. kr. í árslok (2013: 97.710 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 68.615 millj. kr. (2013: 56.901 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 102.519 millj. kr. (2013: 100.732 millj. kr.).

Væðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvila þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 55.203 millj. kr. í árslok (2013: 74.696 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 410 millj. kr. (2013: 3.605 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum viðkomandi félaga að fjárhæð 893 millj. kr. (2013: 15.089 millj. kr.). Eignarhlutir í Reitum I ehf., Reitum II ehf., Reitum IV ehf., Reitum V ehf., Reitum VI ehf. og Reitum VIII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum undir tryggingafyrirkomulagi samstæðunnar að fjárhæð 52.706 millj. kr. Nánar er fjallað um tryggingarfyrirkomulagið í skýringu 14.

Á fasteignum samstæðunnar hvila innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.225 millj. kr. í árslok 2014 (2013: 2.199 millj. kr.). Kvæðinnar fynast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálsri skráningu.

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun á gangvirkni fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söliverð kann að verða frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirkni á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsklassaðal IAS 40 Fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsklassaðal IFRS 13 Mat á gangvirkni. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirkismats og eru metnar sem slíkar.

Mat á gangvirkni fjárfestingareigna stýðst við núvrt sjóðstreymi einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum mælsaðferðum svo sem alþjóðlegum mætsðóllum IVS no. 1 Market Value Basis of Valuation. Matð er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður. Mat byggingaréttar er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætluðu söluverði byggingaréttar á hvern fermetra.

Skýringar, frh.:

8. Fjárfestingareignir, frh.:
Mat fjárfestingareigna, frh.:

Við mat á gangvirkni fjárfestingareignar eru innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirkni fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðarviðbótarfjárfestingu í eiginni sem gæti breytt virði hennar.

Matslíkaníð er byggt á áætlun þrjáslu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spáttímabili að viðbættu hrakvirkni í lok spáttímans. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að fráðregnum áætlunum kostnaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (WACC).

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afslættir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórnendum félagsins og utanáðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,3% til framtíðar (2013: 97,2%).

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður er dreginn frá áætlunum leigutekjum. Fasteignagjöld eru metin út frá fasteignamati ársins 2015 og áætlunum álogum. Veruleg breyting var á fasteignamati fasteigna samstæðunnar milli áruna 2014 og 2015.

Virði hverrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuði (afvöxtunarsuði) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markaði og CAPM líkanið Capital Asset Pricing Model) við ákvörðun raunáfvöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu fyrir ríkistrýgð skuldabréf á markaði á reikningsskiladegi, áhættulagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættulagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsveði einstakra eigna. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárhlutali (2013: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspórnunar við útreikning á veginn fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

2014	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12	31.225	38.811	13.617	17.357	101.010
Áætlaðar leigutekjur pr. m ²	750 - 4.000	600 - 13.000	2.600 - 4.000	550 - 1.750	
pr. mánuð (kr.)	.....	.....	.....	.....	
Vegði meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ²	1.695	2.272	2.834	1.103	1.831
pr. mánuð (kr.)	.....	.....	.....	.....	
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% - 7,5%	6,2% - 7,5%	6,2% - 7,3%	6,2% - 7,5%	
Vegði meðaltal	6,6%	6,5%	6,2%	6,8%	6,6%

2013	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annað	Samtals
Bókfært verð 31.12	29.531	37.459	12.593	18.127	97.710
Áætlaðar leigutekjur pr. m ²	650 - 3.433	575 - 19.250	2.400 - 3.600	450 - 1.567	
pr. mánuð (kr.)	.....	.....	.....	.....	
Vegði meðaltal áætlaðra leigutekna pr. m ²	1.606	2.013	2.576	1.048	1.713
pr. mánuð (kr.)	.....	.....	.....	.....	
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% - 8,1%	6,2% - 8,8%	6,2% - 7,1%	6,2% - 8,8%	
Vegði meðaltal	6,7%	6,6%	6,3%	7,2%	6,7%

12. Eigið fé, frh.:
Matsbreyting fjárfestingareigna
Matsbreyting fjárfestingareigna að fráðregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar frá stofnun móðurfélagsins, að fráðregnum aðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárlögum.

Eiginfjárfesting
Stærsta stjórnar félagsins er að eiginfjárfestað samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárfestingu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárfesting samstæðunnar miðar að því að lita til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til langtíma er markmið félagsins að hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum sé 60-65%, en það var 55% í árslok 2014. Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé.

Félaginu og dótturfélögum þess þar ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárfstöðu.

Arður
Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2013 og 2014. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2015.

13. Hagnaður á hlut
Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

	2014	2013
Hagnaður ársins til hluthafa í móðurfélaginu	2.458	7.670
Hlutafé í ársbyrjun	420	420
Áhrif hlutafjáruklunar	20	0
Vegió meðaltal útstandandi hluta	440	420
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður í krónum á hlut	5,6	18,3

8. Fjárfestingareignir, frh.:
Mat fjárfestingareigna, frh.:
Næmigreining

	Áhrif á gengivirði 2014	Áhrif á gengivirði 2013
Breyting	Hækkun	Hækkun
Markaðsleiga	4.285 (	3.424 (
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	15.734 (	15.610 (

Breytingar á gengivirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 1.936 millj. kr. á árinu 2014 samanborið við 8.696 millj. kr. árið áður. Helstu áhrifabættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu en í matinu í fyrra, lítilla lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifabættur til lækkunar á matinu er hækkun fasteignagjalda.

9. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2014	2013
Viðskiptakröfur	242	231
Aðrar skammtímakröfur	215	210
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	457	441

Virðisýrjun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	65	105
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(	43) (
Gjaldfærð virðisýrjun á árinu	47	14
Staða 31. desember	69	65

10. Bundið fé
Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum samstæðunnar. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánardrottna þar sem leigutekjur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsettan bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, váttrygginga, viðhalds og stjórnumarkostnaðar auk afborgana og vaxtagreiðsna lána. Lækkun í bundnu fé á árinu 2014 að fjárhæð 2.249 millj. kr. má rekja til endurfjármögnunar samstæðunnar þar sem bundið fé var notað til endurgreiðslu lána.

11. Handbært fé
Sjóður og óbundnar bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

12. Eigið fé
Hlutafé
Heildarhlutafé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarhafniverð almennta hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útstandandi á reikningsskiðlagi.

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 751 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Í desember 2014 gaf félagið út nýtt hlutafé að nafnverði 331 millj. kr. Útgefið hlutafé í árslok nemur 751 millj. kr.

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir

Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé. Nýja fjármögnunin fellur öll undir nýtt fyrirkomulag trygginga samstæðunnar. Nánar er fjallað endurfjármögnunina og tryggingafyrirkomulagið í skýringu 17 (Lausafjárhættta).

Langtímaskuldir

Innan tryggingafyrirkomulags	2014	2013
Vaxtaberandi skuldir við lánaðstofnanir	27.245	0
Skuldbærfautgáfa	25.461	0
	52.706	0

Utan tryggingafyrirkomulags

Vaxtaberandi skuldir við lánaðstofnanir	2.203	73.566
Skuldbærfautgáfa	1.095	1.130
	3.298	74.696

Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar

	56.004	74.696
Næsta árs afborganir langtímaskulda	(1.067)	(68.257)
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(893)	(926)
Eignarförur lántökukostnaðar	(800)	0
Vaxtaberandi langtímaskuldir alls	53.244	5.513

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	1.067	29.175
Langtímaskuldir flokkuð sem skammtímaskuldir vegna brota á lánaðskilyrðum	0	39.082
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893	926
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	1.960	69.183
Vaxtaberandi skuldir alls	55.204	74.696

Sundurliðanir langtímaskulda

Eftirfarandi eru upplýsingar um endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

Innan tryggingafyrirkomulags	Vegnir vextir	Loka- gjalddagi	Eftir- stöðvar 2014	Eftir- stöðvar 2013
Verðtryggðar skuldir	3,9%	2044	27.245	0
Skuldbærfautgáfa, verðtryggð	4,0%	2044	25.461	0
			52.706	0

Utan tryggingafyrirkomulags

Verðtryggðar skuldir	5,9%	2015	0	43.868
Verðtryggðar skuldir	7,5%	2014-2015	0	4.986
Verðtryggðar skuldir	5,4%	2016-2035	1.309	2.300
Verðtryggðar skuldir	4,9%	2044	0	1.414
Óverðtryggð skuldir	9,5%	2014	0	6.643
Skuldbærfautgáfa, verðtryggð	5,1%	2029	1.096	1.130
Skuldir í evrum	Euribor + 1,7%	2014	893	14.354
			3.298	74.695

Vaxtaberandi langtímaskuldir alls án lántökukostnaðar

	56.004	74.695
--	--------	--------

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi skuldir, frh.:

Afborganir vaxtaberandi langtímaskulda greinast þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi 2014	2013	Samkvæmt samningum 2014	2013
Gjaldfallnar afborganir og vextir	893	926	893	926
Afborganir 2014	0	68.257	0	29.853
Afborganir 2015	1.067	252	1.067	38.371
Afborganir 2016	1.106	257	1.106	280
Afborganir 2017	1.144	260	1.144	522
Afborganir 2018	1.189	269	1.189	269
Afborganir 2019	1.235	279	1.235	249
Afborganir síðar	49.370	4.196	49.370	4.226
Vaxtaberandi skuldir alls án lántökukostnaðar	56.004	74.696	56.004	74.696

Í árslok 2014 uppfyllti samstæðan allar kvæðir í lánasamningum við lánteitendur sína að einum undanskildum. Brot á kvöðum í þessum lánasamningi hefur ekki áhrif á lánaðkvæðir í öðrum lánasamningum. Nánari upplýsingar um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 17 (Lausafjárhættta).

15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 28,7% (2013: 20,9%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

	2014	2013
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.445	9.692
Tekjuskattur fyrirtækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (689)	20,0% (1.938)
Núrfærð tekjuskattseign	8,7% (298)	0,9% (83)
Virkur tekjuskattur	28,7% (987)	20,9% (2.022)

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2014	2013
Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	5.066	3.044
Áhrif vegna fjárfestingar í dótturfélagi	2	0
Tekjuskattur ársins	987	2.022
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	6.055	5.066

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig í árslok:

2014	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(278)	10.207	9.929
Váskiptakröfur	(14)	0	(14)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	115	115
Yfirfærlegt skattalegt tap	(9.005)	0	(9.005)
Núrfærsla tekjuskattseignar	5.030	0	5.030
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	(4.267)	10.322	6.055
Jöfnun	4.267	(4.267)	0
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	0	6.055	6.055

15. Tekjuskattur, frh.:

2013	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(345)	9.860	9.515
Vöðskiptakröfur	(13)	0	(13)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	77	77
Yfirfæranteg skattalegt tap	(9.265)	0	(9.265)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	4.752	0	4.752
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	(4.871)	9.937	5.066
Jöfnun	4.871	(4.871)	0
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	0	5.066	5.066

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýst ekki.

Tekjuskattseign að fjárhæð 5.030 millj. kr. er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2015 vegna skattalegs taps. Yfirfæranteg skattalegt tap í árslok 2014 nemur 45.024 millj. kr. (2013: 46.327 millj. kr.). Yfirfæranteg skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2014	2013
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014	0	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	191	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.136	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	29.655	30.966
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.038	3.038
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.291	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.408	2.498
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.981	1.950
Skattalegt tap vegna 2014, nýtanlegt til 2024	594	0
Yfirfæranteg skattalegt tap alls	45.024	46.327

16. Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

Vöðskiptaskuldir	118	135
Ógreiddir áfalnir vextir	281	275
Ógreiddur víðisaukaskattur	222	246
Fyrirframinheimtar tekjur	45	33
Aðrar skammtímaskuldir	426	55
Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	1.092	744

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirfitt

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagerðingum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindi áhættu, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stjóra áhættunni.

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um markmið og hafa eftirlit með henni. Stjórnfélagsins hefur sett áhættustýringstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

Áhættustýring og aðferðir eru yfirfærnar reglulega til að endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi samstæðunnar. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitáðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef vöðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerðingunni getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Samstæðan hefur sett útlánareglur þar sem allir nýir vöðskiptamenn eru metnir áður en þeim er veittur gjaldfrestur. Greiðslusaga nýrra vöðskiptamanna er könnuð í upphafi vöðskipta.

Vöðskiptakröfur og aðrar skammtímaskuldir

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra vöðskiptamanna. Um 35% (2013: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

Lánsáhætta er lágmarkuð með því að afa bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra vöðskiptavina áður en stofnað er til vöðskipta. Útstandandi vöðskiptakröfur eru yfirfærnar reglulega. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir vöðskiptamenn samstæðunnar hafa átt í áralöngum vöðskiptum við hana og tapaðar vöðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu. Við stýringu lánsáhættu vegna vöðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagsstöðu einstakra vöðskiptamanna.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðar virðisrymnar vöðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra vöðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum vöðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Í árslok 2014 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 893 millj. kr. (2013: 65.189 millj. kr.). Í tengslum við tryggingafyrirkomuleg samstæðunnar hafa eignir dótturfélaga verið veðsettar til tryggingar skuldum móðurfélagsins að fjárhæð 52.706 millj. kr. Jafnframt hafa dótturfélögin gengist í ábyrgð fyrir skuldum móðurfélagsins að somu fjárhæð.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lánsáættta, frh.:

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	Bókfært verð 2014	2013
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	9	457	441
Bundið fé	10	326	2.575
Handbært fé	11	506	398
		1.289	3.414
<i>Virðisýrjun</i>			
Aldur kráfa var eftirfarandi í árslok:			

	Nefnverð kröfu 2014	Niðurfærsla 2014	Nefnverð kröfu 2013	Niðurfærsla 2013
Ógjaldfralið	346	(30)	347	(29)
Gjaldfralið innan 30 daga	83	(7)	64	(7)
Gjaldfralið fyrir 31 - 120 dögum	63	(13)	54	(9)
Gjaldfralið fyrir meira en 120 dögum	34	(19)	42	(20)
	526	(69)	506	(65)

Lausafjárahættta

Lausafjárahættta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagskuldabindingar sínar eftir því sem þær gjaldfala. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að hún hafi alltaf handbært laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfala og forðast þannig að skaða orðspor samstæðunnar.

Helsta lausafjárahættta samstæðunnar er endurfjármögnunaráhættta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldam samstæðunnar til að lágmarka lausafjárahættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunaráhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökusafn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð er í kauphöll NASDAQ Iceland. Í árslok voru 52,6% (2013: 98,5%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánaðstofnanir, 47,4% (2013: 1,5%) skuldabréf í dreifðri eigu fjárfesta.

Í árslok 2014 lauk samstæðan við endurfjármögnun á stærstum hluta vaxtaberandi skulda sinna með nýrri lánsfjármögnun og sölu á nýju hlutafé. Nýja fjármögnunin fellur öll undir nýtt fyrirkomulag trygginga samstæðunnar. Fyrirkomulagið felur í sér að lánaðrottinnar sem falla þar undir gerast aðilar að svokölluðu veðhafasamkomulegi sem tryggir þeim öllum jafnan forgangsrétt til þeirra trygginga sem samstæðan setur fyrir lánteitingunum undir tryggingabréfi og veðsamningi sem samstæðan hefur gefið út. Tryggingabréfið tilgreinir þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum lánaðrottina en þær eru nær allar fasteignir í eigu dótturfélaga, hlutabréf sem félagið á í titeiknum dótturfélögum, kröfur félagsins á hendur dótturfélögum og eignir á titeiknum innlánsreikningum og vörslureikningum (sem eingöngu mega innihalda verðbréf sem njóta ríkisábyrgðar eða sambærileg verðbréf). Sérstakur umboðsmaður, svokallaður veðgæsluaðili, fer með hagsmunagæslu fyrir lánaðrottinnar og ákveðið eftirlitshlverk, þar sem félagið hefur skilgreindar heimildir til að skipta um veðandög undir tryggingabréfinu eða færa nýjar skuldabindingar undir það án þess að leita samþykkis lánaðrottina. Fyrirkomulagið eykur þannig sveigjanleika félagsins umtalsvert varðandi endurfjármögnun og kaup og sölu eigna.

Í árslok 2014 var samstæðan í skilum með öll sín lán að einu undanskildu. Viðauki frá júní 2014 við lán við erlendan lánteitanda að fjárhæð 865 millj. kr. biður staðfestingar lánteitandans á afleiðingu skilyrða fyrir gildistöku. Gildistaka viðaukans gerir samstæðunni kleift að koma lánu í skil í samræmi við sátt sem gerð var við Seðlabanka Íslands. Vanskil þessa erlenda láns hefur ekki áhrif á lánaðvaðir annarra samninga. Er heildarfjárhæð lánsins ásamt atólinum vöxtum að fjárhæð 893 millj. kr. færð meðal skammtímaskulda.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Lausafjárahættta, frh.:

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, miðað við vísitölu og glíðandi vaxtakjöri í árslok greinast þannig:

2014	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldur sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	55.204	93.229	4.089	3.182	9.518	76.440
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	1.092	1.092			
	56.296	94.321	5.181	3.182	9.518	76.440

2013

Fjárskuldur sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	74.696	84.658	32.972	40.709	1.883	6.531
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	744	744	744			
	75.440	85.402	33.716	40.709	1.883	6.531

Gjaldfralnar afborganir og vextir nema 893 millj. kr. (2013: 926 millj. kr.) og eru hluti af vaxtaberandi skammtímaskulda í töflunni hér fyrir ofan.

Markaðsáættta

Markaðsáættta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagæringum. Markmið með stýringu markaðsáættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Gengisáættta

Samstæðan býr við gengisáættu vegna handbærs fjár, lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2014	2013
Handbært fé í evrum	82	151
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(893)	(14.354)
Gengisáættta í efnahagsreikningi	(811)	(14.203)

Samningsbundið greiðslufélagið í evrum greinist þannig:

2014	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	3.101	288	288	865	1.659
Afborganir og vextir skulda í evrum	(893)	(893)	0	0	0
	2.208	(605)	288	865	1.659

2013

Leigutekjur í evrum	3.188	297	297	890	1.705
Afborganir og vextir skulda í evrum	(14.195)	(14.471)	0	0	0
	(11.007)	(14.174)	297	890	1.705

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáfhætta, frh.:

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi		
	2014	2013	
EUR	154,83	162,10	158,60

10% styrking (veiking) íslenskar krónu gagnvart evru í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 81 millj. kr. (2013: 1.420 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2013.

Vaxtaáfhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagæmingar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð	
	2014	2013
Fjáreignir með breytilega vexti	832	2.973
Fjárskuldir með breytilega vexti	(893) (20.839)	
	(61) (17.866)	

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 1 millj. kr. (2013: 179 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2013. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáfhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 55.111 millj. kr. (2013: 53.699 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning (minnkun) verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2014 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 551 millj. kr. (2013: 537 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskulda í efnahagsreikningi greinist þannig:

	2014		2013	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	457	457	441	441
Bundið fé	326	326	2.575	2.575
Handbært fé	506	506	398	398
Fjáreignir alls	1.289	1.289	3.414	3.414
Vaxtaberandi langtímaskuldir	53.244	53.244	5.513	5.717
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	1.960	1.960	69.183	69.183
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.092	1.092	744	744
Fjárskuldir alls	56.296	56.296	75.440	75.644

Gangvirði fjáreigna og fjárskulda er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörsdegi.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Rekstraráfhætta

Rekstraráfhætta er hættan á þeim eða öðru vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi og yfri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnmunarhátta fyrirtækja. Rekstraráfhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hægkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstir hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargæfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft efrirlit með viðskiptum og fylgni við lög, umið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkefilar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

18. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélag, stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjáskyldumedomir þeirra, og félag sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Hluthafi sem hefur veruleg áhrif í árslok er Eignabjörg ehf. (dótturfélag Arion banka hf.), Landsbankinn hf. var tengdur aðli fram til 15. desember þegar endurfjármögnun félagsins lauk.

Vöðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

Vöðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í efnahagsreikningi:

Eignir:	Skýr.	2014	2013
Bundið fé	10	0	1.033
Handbært fé	11	444	398
		444	1.431

Skuldir:

Vaxtaberandi skuldir	14	0	36.438
Ögreiddir áfallnir vextir	16	0	206
Aðrar skammtímaskuldir	16	353	0
		353	36.644

Vöðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í rekstrarreikningi:

Lögutekjur	160	62
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	67	73
Vaxtagjöld og verðbætur	7	(2.663) (3.439)

Þökun til hluthafa í tengslum við endurfjármögnun félagsins að fjárhæð 128 millj. kr. er færð til lækkunar á eigin fé félagsins og þökun að fjárhæð 225 millj. kr. er eignfærð vegna lántöku.

Önnur vöðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í síkum vöðskiptum er sambærileg og í öðrum vöðskiptum hennar.

Skýringar, frh.:

Skýringar, frh.:

19. Dótturfélög

Dótturfélög voru níl í árslok og eru eftirtalin:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2014	2013
Reitir I ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir II ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir III ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir IV ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir V ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir VI ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir VII ehf.	Ísland	100 %	100 %
Reitir VIII ehf.	Ísland	100 %	-
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100 %	100 %

20. Ágreiningsmál

Í tengslum við uppgreiðslu á tveimur lánun við erlendan lánveifanda samstæðunnar áréttaði lánveitandi að uppgreiðslan takmarkaði í engu rétt hans til að koma fram með kröfu síðar undir lánasamningunum vegna meints aukins kostnaðar í tengslum við tafir á greiðslu afborgana af lánun vegna rannsóknar Seðlabankans. Slík krafa hefur ekki verið sett fram og alls óvíst hvort verði og þá að hvaða umfangi. Kæmi slík krafa fram telur félagið sig hafa góðar málásátæður til vana.

21. Mikilvægar reikningsskilaðfærðir

Reikningsskilaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð grundvallast af því hvort fjárfestir hefur ákvörðunarvald yfir fjárfestingunni, þer áhættu eða hefur réttinn til að njóta breytilegs ávinnings vegna þátttöku í fjárfestingunni og getur með ákvörðunarvaldi haft áhrif á ávinning sinn af fjárfestingunni. Reikningskil dótturfélaga eru innifalinn í samstæðuársreikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskilaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlagð þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Váðskipti felld út við gerð samstæðuársreiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðuársreikningsins.

b. Erlendis gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Þeningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem færðar eru á gengivirði í erlendri mynt eru færðar á gengi þess dags er gangvirði var ákveðið. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (löðir eða húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætataukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eign nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

21. Mikilvægar reikningsskilaðfærðir, frh.:

c. Fjárfestingareignir, frh.:

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrihugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilarögum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilarögum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef erftt reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber félagnu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurnmeta gangvirði fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá styðst samstæðan við virðislikan sem metur fjárfestingareignir á gangvirði á reikningsskilaðlegi og eru breytingar á gangvirði fjárfestingareigna færðar undir lánun matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölu-kostnaðar og er mismununinn færður í rekstrarreikning undir lánun söluhagnaður (tap) af fjárfestingareignum.

d. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirði við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki meiri á gangvirði gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hákkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

(i) Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að fradreginni virðisvæðingun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum.

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirði að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er synd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlánir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(iii) Hlutafé

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lákkunar á eigin fé að fradregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, færð til lákkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hákkað.

Skýringar, frh.:		Skýringar, frh.:	
21. Mikilvægar reikningsskilaðfærðir, frh.: e. Virðisýrjun fjáreigna Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar viðbendingar um virðisýrnum fjáreigna. Fjáreign teist vera virðisýrð ef hlutlægar viðbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreigna benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt. Hlutlægar viðbendingar um virðisýrnum fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vandræksla skuldunautar, skuldbreyting á krófum samstæðunnar á skilmálum sem samstæðan undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, viðbendingar um yfirvofandi gjaldbrot, skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan samstæðunnar og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila. Samstæðan metur hættu á virðisýrnum krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisýrnum allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær krófur sem ekki hafa orðið fyrir virðisýrnum eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisýrnum hafi orðið. Við mat á krófum eru flokkaðar saman krófur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisýrnum krófulloka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð tapaðra krafna, ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum krófum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisýrnum fjáreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bókfærðs virðis og núvirðis áætlaðs fjárstreymis átvaxtað miðað við upprunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisýrnum er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisýrnum var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisýrnum lækki þá er lækkunin á virðisýrnum færð í rekstrarreikning.		21. Mikilvægar reikningsskilaðfærðir, frh.: k. Tekjuskattur Gjaldfærður eða tekjufærður tekjuskattur myndast vegna fræstunar á tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði líði sem eru færðir beint á eigið fé eða á aðra heldarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa líði. Fræstaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðfærðarinnar vegna tímabundins mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Fræstaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð fræstaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innláusn eða uppgjöri bókfærðs virðis eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörsdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þau varða tekjuskatt sem lagður er á af sömu yfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega. Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki. l. Hagnaður á hlut Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í möðurfélaginu, og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé. m. Starfsbáttayfirlit Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsbáttayfirlit. Samstæðan byggir á einum starfsþætti. n. Nýir reikningsskilaðar og túlkanir á þeim Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2014 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2015, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.	
Skýringar, frh.:		Skýringar, frh.:	
27 Samstæðursreikningur Relta fasteignafélags hf. 2014 Fjárhæðir eru í milljónum króna		28 Samstæðursreikningur Relta fasteignafélags hf. 2014 Fjárhæðir eru í milljónum króna	

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjóm og starfshættir stjómnar

Stjóm Reita fasteignafélags hf. („Reitir“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjómnarháttum og taka stjómnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjómnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjómnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins.

Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjómnarhætti fyrirtækja* (4. útgáfa), gefnum út af Viðskiptaráði Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins að öllu leyti nema hvað varðar skipum tilnefningarnefndar og starfskjaranefndar en stjóm gægnir því hlutverki að vera starfskjaranefnd.

Stjómnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjómnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjómnafundi þann 19. apríl 2013. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjómarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnrýnar stjóm og ákvörðunarvald stjómnar. Meginhlutverk stjómnar er að styra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess sé í lagi. Stjóm tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhalð félagsins sé í samræmi við lög og að fjáreiður þess séu með tryggum hætti. Frá aðalfundi 2014 voru haldnir 15 stjómnafundir. Meirihluti stjómarmanna var viðstaddur alla stjómnafundi tímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjóm félagsins.

Samskipti hluthafa og stjómnar fara fram á hluthafafundum. Stjómarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirælum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjómarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynt á vettvangi stjómnar. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa.

Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjum og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Rekstraráhætta er meín og henni mætt eins og kostur er og aðstæður leyfa m.a. með skilgreindri áhættustýringu sem unnin er undir handleiðslu sérfræðinga á því sviði. Stjóm félagsins hefur samþykkt áhættustýringarstefnu fyrir félagið sem er hluti af virku kerfi innra eftirlits í félaginu. Félagið hefur sett sér ítarlega verkefna um helstu þætti er snerta rekstur félagsins.

Stjómnin hefur samþykkt siðareglur og samfélagsleg viðmið fyrir félagið, umhverfisstefnu, upplýsingastefnu, fjárfestingastefnu, stefnu um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa og reglur um hlutverk, gildi og Guðlón Auðunsson er forstjóri félagsins og styrrir daglegum rekstri þess í umboði stjómnar. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og stöðgengill forstjóra.

Reitir eiga níu dótturfélög og eru stjómir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnum dótturfélaga er einn stjómarmaður, Guðlón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, en því hlutverki hjá átta dótturfélögum gegnir Elin Árnadóttir, sem jafnframt er stjómnarformaður félagsins, en Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri félagsins, gegnir hlutverki varamanns í einu þeirra.

Í stjóm Reita eru fimm stjómarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Elin Árnadóttir, stjómnarformaður, fyrst kosin í stjóm árið 2010, Finnur Sveinbjörnsson, fyrst kosin í stjóm árið 2010, Gunnar Jónsson, fyrst kosin í stjóm árið 2010, Martha Eiríksdóttir fyrst kosin í stjóm árið 2013 og Þórarinn V. Þórarinnsson, fyrst kosin í stjóm árið 2010.

Allir stjómarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í Leiðbeiningum um stjómnarhætti fyrirtækja. Stjóm félagsins er skipuð þremur kórlum og tveimur konum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnum hlutfélaga.

Menntun, reynsla og þekking stjómarmanna Reita er víðtæk. Í stjórnni sitja tveir viðskiptafræðingar, annar sem er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, hinn með víðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjómandi og stjómarmaður, tveir hæstaréttarögumenn með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnum ólíkra fyrirtækja og hagfræðingar með víðtæka reynslu á fjármálamarkaði m.a. sem stjómandi í kauphöli, bankastjóri og ráðgjafi. Nánari upplýsingar um stjómarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjómnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjóm félagsins hefur skipað endurskoðunarnefnd sem hefur verið skipuð tveimur stjómarmönnum, þeim Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni, og einum utanáðkomandi nefndarmanni, Hafði. Böðvæsdóttur, lögillum endurskoðanda. Finnur Sveinbjörnsson er formaður nefndarinnar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Frá aðalfundi 2014 voru haldnir sex fundir hjá endurskoðunarnefnd og einn sameiginlegur fundur með stjóm. Full mæting var á alla fundi endurskoðunarnefndar á tímabilinu fyrir utan einn.

Stjóm Reita hefur metið störf sín út frá *Leiðbeiningum um stjómnarhætti fyrirtækja*. Matíð var síðast framkvæmt undir lok yfirstandandi starfstímabils. Matíð var svokallað sjálfsmat þ.e. framkvæmt af stjóm eftir forskrift framangreindra leiðbeininga. Niðurstæða matsins verður leiðbeinandi til úrbóta á þeim atriðum sem stjóm þótti ástæða til að endurskoða.

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2013

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunni 4-12
103 Reykjavík
Kt. 711208-0700

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forsjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
Óendurskoðað fylgiskjal: Stjórnarháttayfirlýsing	27

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Reitir fasteignafélag hf. er íslenskt hlutfélag og samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt átta dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins, um 410 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra 96%. Meðal fasteigna félagsins má nefna verslunarmiðstöðina Kringluna, Kauphallarhúsið og Hilton Reykjavík Nordica og íslendair Hotel Reykjavík Natura.

Rekstrartekjur samstæðu Reita á árinu 2013 námu 8.168 millj. kr. samanborið við 7.887 millj. kr. árið áður. Rekstrargagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og kostnað vegna endurskiptagninga nam 5.869 millj. kr. samanborið við 5.693 millj. kr. árið áður. Matshækkun fjárfestingareigna nam 8.696 millj. kr. en árið áður var matslækkun að fjárhæð 5.904 millj. kr. Gagnaður ársins nam 7.670 millj. kr. samanborið við 6.553 millj. kr. tap árið áður. Handbætt fé frá rekstri nam 2.303 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 101.124 millj. kr. í árslok 2013, en þar af nema fjárfestingareignir 97.710 millj. kr.

Eigið fé samstæðunnar í árslok var 20.618 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 420 millj. kr. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2013 var 20,4%.

Eignendur

Hluthafar félagsins voru sex í ársbyrjun og í árslok, en þeir eru:

	Eignarhlutur
Eignabjörg ehf.	42,7%
Landsbankinn hf.	29,6%
Protabú Landic Property hf.	15,9%
Haf Funding 2008-I Limited	6,0%
Íslandsbanki hf.	5,7%
Giltir hf.	0,1%

Samkvæmt úrskurði Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 eru eignarhlutir stærstu hluthafa Reita skilyrtir.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014, vegna rekstrarársins 2013. Visað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Áherslur og fleira

Á árinu 2013 hélt félagið áfram vinnu við endurfjármögnun félagsins með íslenskum vöðskiptabanka og fagfjárfestum og er hun langt komin. Sú vinna hefur tafist vegna álitaefna um lagaleg skilyrði fyrir efndum erlendra lánskuldbindinga félagsins sem nánar er greint frá í umfjöllun um lausafjárhættu í skýringu 17. Stefnt er að því að endurfjármögnun félagsins ljúki á fyrri hluta árs 2014 og stefni félagið á skráningu hlutabréfa sína í kauphöll á síðari hluta ársins.

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélag, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins. Reitir fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* (4. útgáfa), gefnum út af Vöðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

Engir kaupréttarsamningar eru til staðar milli félagsins og forstjóra. Félagið hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn um sérstakar greiðslur eða bæt看ur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Í gildi eru hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn með viðeigandi uppsagnarfrest.

Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna á heimasíðu Reita og í fylgiskjali ársreikningsins. Stjórnarháttayfirlýsing.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskiðastæðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og er endurskoðaður af KPMG ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2013, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra gevni glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2013 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykka samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 11. apríl 2014.

Í stjórn félagsins:

Fljótt áhragð
Gunnar Samu
Stjórnir félagsins

Forstjóri:

Stjórnir félagsins

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirilt, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskiðaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og göggrri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir teila nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim þer okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fást um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatöð er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og göggra framsetningu ársreiknings. Til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskiðaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við ailað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi göggra mynd af afkomu samstæðuársinnar á árinu 2013. fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013. í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 17 með ársreikningnum, en þar kemur fram að samstæðan uppfyllir ekki allar kvæðir í lánasamningnum við lánveitendur sína. Jafnframt kemur fram að félagið fékk þann 20. desember 2012 bréf frá Seðlabanka Íslands þar sem félaginu var tilkynnt að bankinn hefði ákveðið að hefja ramsókn á því hvort að félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlenda lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágu bankans fyrir breytingunum. Seðlabanki Íslands hefur boðið félaginu og dótturfélagum þess sátt í þessu máli sem þau hafa samþykkt og er verið að vinna að frágangi skilyrða sáttarinnar.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 11. apríl 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarreikjur og rekstrargjöld			
Lögutekjur	4	8.168	7.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.881)	(1.803)
Hreinar lögutekjur		6.287	6.084
Stjórnarkostnaður	6	(418)	(391)
Kostnaður vegna endurskipulagningar		(10)	(105)
Rekstrarnagnaður fyrir matsbreytingu		5.859	5.588
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	8.696	(5.904)
Söluhagnaður (tapi) fjárfestingareigna		51	(7)
Rekstrarnagnaður (-tap)		14.606	(323)
Fjármunatekjur		1.214	149
Fjármagnsgjöld		(6.128)	(7.310)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(4.914)	(7.161)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		9.692	(7.484)
Tekjuskattur	15	(2.022)	931
Hagnaður (tap) ársins		7.670	(6.553)
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildarnagnaður (-tap) ársins		7.670	(6.553)
Hagnaður (tap) á hlut			
Grunnhagnaður (-tap) og þynntur hagnaður (tap) í krónum á hlut	13	18,3	(15,6)

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

Eignir	Skýr.	2013	2012
Fjárfestingareignir	8	97.710	88.639
Viðskiptakröfur og aðrar skammtimákröfur	9	441	407
Bundið fé	10	2.575	1.359
Handbært fé	11	398	667
Veltufjármunir		3.414	2.433
Eignir samtals		101.124	91.072
Eigið fé			
Hlutfé		420	420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		12.528	12.528
Matsbreyting fjárfestingareigna		200	0
Óráðstafað eigið fé		7.470	0
Eigið fé	12	20.618	12.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	5.513	15.165
Tekjuskattsskuldbinding	15	5.066	3.044
Langtímaskuldir		10.579	18.209
Vaxtaberandi skuldir	14	69.183	59.098
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtimaskuldir	16	744	817
Skammtimaskuldir		69.927	59.915
Skuldir samtals		80.506	78.124
Eigið fé og skuldir samtals		101.124	91.072

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuáðsreikningsins.

Eiginfjárfirilt ársins 2013

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2012						
Eigið fé 1. janúar 2012		7	16.098	0	3.396	19.501
Heildartap ársins					(6.553)	(6.553)
Yfirverðsreikningi jafnað á móti tapi			(3.157)		3.157	0
Útgefin þöfnunarlutabréf		413	(413)			0
Eigið fé 31. desember 2012	12	420	12.528	0	0	12.948

Árið 2013

Eigið fé 1. janúar 2013	420	12.528	0	0	12.948
Heildarhagnaður ársins			200	7.470	7.670
Eigið fé 31. desember 2013	12	420	12.528	200	7.470
					20.618

Skýringar á blaðsíðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuáðsreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit ársins 2013

	Skýr.	2013	2012
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður (tapi) ársins		7.670	(6.553)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	(8.696)	5.904
(Söluhagnaður) -tapi fjárfestingareigna	8	(51)	7
Hein fjármagnsgjöld	7	4.914	7.161
Tekjuskattur	15	2.022	(931)
		5.859	5.588
Skammtimákréfur, breyting		12	5
Skammtimáskuldir, breyting		8	25
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum		20	30
Innheimtar vaxtaekjur		180	137
Greidd vaxtagjöld		3.756)	(3.726)
		2.303	2.029
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8	(821)	(638)
Söluverð fjárfestingareigna	8	168	70
Aðrar kröfur, breyting		(42)	26
Bundið fé, breyting		(1.221)	(680)
		1.916)	(1.202)
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán		0	324
Afborganir langtímalána		653)	(1.608)
		653)	(1.284)
Fjármögnunarhreyfingar			
Lækkun á handbæru fé		(266)	(457)
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé		(3)	41
Handbært fé í ársbyrjun		667	1.083
Handbært fé í árslok		398	667
Fjárfestingar og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Lokagreiðsla skuldbæraflokks	(	6.643)	0
Ný lántaka		6.643	0
Söluverð fjárfestingareigna		329	0
Yfirtekð lán við sölu á fjárfestingareign	(	329)	0

Skýringar á blaðsðum 10 - 26 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Skýringar

- Félagið**
Reltir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kríngunni 4-12, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2013 hefur að geyma ársreikning félagsins og dotturfélaga þess sem eru, Reltir I ehf., Reltir II ehf., Reltir III ehf., Reltir IV ehf., Reltir V ehf., Reltir VI ehf., Reltir VII ehf. og Reltir Þjónusta ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.
- Grundvöllur reikningskilanna**
 - Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsklassaðum sé fylgt**
Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsklassaða (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.
 - Stjórn félagsins staðfesti samstæðuársreikninginn 11. apríl 2014.
 - Grundvöllur matsaðferða**
Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru menar á gangvirið. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirið í skýringum 8 og 20c.
 - Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill**
Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna.
 - Mat og ákvarðanir**
Gerð samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsklassaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beltingu reikningsklassaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kuma að verða frábrugðnar þessu mati.
 - Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.
 - Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningsklassaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda er að finna í eftirfarandi skýringum:
 - Skýring 8 - mat fjárfestingareigna
Skýring 15 - nýting á yfirfæranlegu skattalegu tapi
 - Við ákvörðun gangviriðs er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjómenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð eigna og uppgreiðsluverðmæti skulda kann að verða frábrugðið þessu mati.
- Ákvörðun gangviriðs**
Nokkrar reikningsklassaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirið, bæði fyrir fjáreignir, fjárfskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirið eigna eða skulda eru í skýringum um vðkomandi eignir og skuldir.
- Leigusamningar**
Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Veginn meðalleigutími er 6,7 ár (2012: 7,4 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga greinast þannig:	2013	2012
Innan eins árs	8.009	8.069
Eftir ett ár og innan fimm ára	26.889	25.371
Eftir meira en fimm ár	24.910	27.203
Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga alls	59.807	60.643

Skýringar, frh.:

4. Leigusamningar frh.:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru reiknaðar á því verði sem félagið telur að hægt sé að leigja viðkomandi fasteignir út til þrjá aðila á viðkomandi tíma.

	2013	2012
Áætlaðar tapaðar leigutekjur	365	366
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	96%

Um 20% (2012: 20%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélagum.

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.161	1.094
Vátryggingar	81	80
Viðrýsýnun kræfna	14	20
Viðhald og annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	625	609
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	1.881	1.803

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

6. Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	261	237
Annar stjórnunarkostnaður	157	154
Stjórnunarkostnaður alls	418	391

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	198	188
Móttframlag í lífeyrissjóð	20	18
Önnur launatengd gjöld	43	31
Laun og launatengd gjöld alls	261	237

Stöðugildi í árslok 18 17
Stöðugildi að meðaltali á árinu 18 17
Laun og önnur hlunnindi forstjóra móðurfélagsins á árinu námu 29 millj. kr. (2012: 30 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í móttframlag í lífeyrissjóð fyrir hann á árinu (2012: 3 millj. kr.).

Laun stjórnar móðurfélagsins á árinu námu 13 millj. kr. (2013: 12 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í móttframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmenn á árinu (2012: 1 millj. kr.).

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankamnstæðum	108	75
Vaxtatekjur af lánum og krófum	80	74
Heinn gengishagnaður gjaldmála	1.026	0
Fjármunatekjur alls	1.214	149

Skýringar, frh.:

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2013	2012
Vaxtagjöld	(4.048)	(3.878)
Verðbætur	(2.080)	(2.542)
Heint gengistap gjaldmála	0	(890)
Fjármagnsgjöld alls	(6.128)	(7.310)
Hein fjármagnsgjöld	(4.914)	(7.161)

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Annar	Samtals 2013	Samtals 2012
Kostnaðarverð						
Staða 1.1	33.484	37.773	9.455	16.462	97.174	96.507
Vibætur ársins	670	46	73	32	821	638
Selt á árinu	(125)	(410)	0	0	(535)	(78)
Endurflokkað	1.160	0	0	(1.160)	0	107
Staða 31.12	35.189	37.409	9.528	15.334	97.460	97.174

Matsbreyting

Staða 1.1	(5.077)	(1.535)	1.518	(3.441)	(8.535)	(2.632)
Matsbreyting ársins	3.063	2.741	1.733	1.159	8.696	(5.904)
Selt á árinu	43	46	0	0	89	1
Endurflokkað	(620)	0	0	620	0	0
Staða 31.12	(2.591)	1.252	3.251	(1.662)	250	(8.535)

Bókfært verð 31.12	32.598	38.661	12.779	13.672	97.710	88.639
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Fjárfestingareignir sundurflóast þannig:

Fasteignir	94.594	84.963
Fasteignir í byggingu	0	540
Byggingaréttir	3.116	3.116
Fjárfestingareignir alls	97.710	88.639

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð fasteigna og löða samstæðunnar nam 97.710 millj. kr. í árslok (2012: 88.639 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og löða samstæðunnar í árslok nam 56.901 millj. kr. (2012: 53.697 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 100.732 millj. kr. (2012: 94.408 millj. kr.).

Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 74.696 millj. kr. í árslok (2012: 74.263 millj. kr.). Leigutekjur á ársgrunni að fjárhæð 3.605 millj. kr. (2012: 3.482 millj. kr.) eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum viðkomandi félaga að fjárhæð 15.089 millj. kr. (2012: 15.921 millj. kr.).

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir vegna virðisaukaskatts að fjárhæð 2.199 millj. kr. í árslok 2013 (2012: 2.053 millj. kr.). Kvæðmar fynast á 10 til 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé tekin úr frjálstri skráningu.

Skýringar, frh.:

8. **Fjárfestingareignir frh.:**

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórndara á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt söluverð kann að verða frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðli IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

Mat á gangvirði fjárfestingareigna stýðst við núvört sjóðstreymi einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsaðbolum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins. Beitt er sömu aðferðarfræði og árið áður. Mat byggingaréttar er unnið út frá væntingum um byggingarmagn og áætlðu söluverði byggingaréttar pr. fermetri.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. innifaldir í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðarvöðvafjárfestingu í eiginni sem gæti breytt virði hennar.

Matslíkaníð er byggt á áætlðu fjárlásu sjóðstreymi á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil að viðbættu hrakvirði í lok spátímans. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að fráðregnum áætludum kostnaði. Mikilvægustu forsendur matslíkansins eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er áætluð markaðsleiga, nýtingarhlutfall eignanna, afskiptir og tapaðar kröfur. Forsendur um markaðsleigu koma frá stjórndendum félagsins og utanaðkomandi ráðgjöfum. Nýtingarhlutfall er áætlað fyrir hverja eign og er áætlað 97,2% til framtíðar (2012: 96,3%).

Allur vðeigandi kostnaður, s.s. vðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrararkostnaður er dreginn frá áætludum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntri þróun í hlutfalli við tekjur.

Virði hverrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (árvöxtunartuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) sem og óvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðstreymisins. Stuðst er við upplýsingar af markað og CAPM líkaníð (Capital Asset Pricing Model) við ákvörðun raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu á ríkistryggt skuldabréf á markaði á reikningskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórndara um markaðsvexti einstakra eigna. Gert er ráð fyrir 35% eiginfjárlutfalli (2012: 35%) og ekki er tekið tillit til skattspórnar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði.

Mikilvægustu forsendur virðislíkansins eru:

	Skrifstofur	Verslanir	Hótel	Ánnæð	Samtals 2013	Samtals 2012
Bókfært verð 31.12	32.598	38.661	12.779	13.672	97.710	88.639
Áætlaðar leigutekjur pr. m ² pr. mánuð (kr.)	650 - 3.433	575 - 19.250	2.400 - 3.600	450 - 1.567		
Vegíð meðaltal pr. m ² pr. mánuð (kr.)	1.606	2.013	2.576	1.048	1.713	1.566
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	6,2% - 8,1%	6,2% - 8,8%	6,2% - 7,1%	6,2% - 8,8%		
Vegíð meðaltal	6,7%	6,6%	6,3%	7,2%	6,7%	6,9%

Skýringar, frh.:

8. **Fjárfestingareignir, frh.:**

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Næmisgreining

	Áhrif á gangvirði 2013		Áhrif á gangvirði 2012	
	Breyting	Hækkun	Hækkun	Lækkun
Markaðsleiga	+/- 5%	3.424 (3.424)	2.905 (2.905)	
Veginn fjármagnskostnaður (WACC)	-/+ 1%	15.610 (11.556)	12.286 (9.311)	

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir líðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 8.696 millj. kr. á árinu 2013 samanborið við lækkun að fjárhæð 5.904 millj. kr. árið áður.

9. **Vðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Vðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig:

	2013	2012
Vðskiptakröfur	231	190
Aðrar skammtímakröfur	210	217
Vðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur samtals	441	407
Virðisrýrnun krafna greinist þannig:		
Staða 1. janúar	105	191
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(54)	(106)
Gjaldfærð virðisrýrnun á árinu	14	20
Staða 31. desember	65	105

10. **Bundið fé**

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum samstæðunnar. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánaðrotna þar sem leigutekjur vðkomandi fasteigna fara inn á vðsettann bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðslu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjalda, vðtrygginga, vðhalds, stjórnumarkostnaðar og afborgana lána.

11. **Handbært fé**

Sjóður og óbundnar bankainnstæður teijast til handbærs fjár.

12. **Eigið fé**

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins sem sýnt er í ársreikningi samstæðunnar er heildarnafnverð almennra hluta sem eru útgefnir af móðurfélaginu og eru útstandandi á reikningskiladegi.

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 420 millj. kr. sem er að fullu greitt. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Yfirvðsreikningur innborgaðs hlutafjár

Yfirvðsreikningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að fráðregnum tekjuskattsáhrifum er sýnd sérstaklega meðal eigin fjár.

12. Eigið fé frh.:

Óráðstafað eigið fé

Óráðstafað eigið fé er uppsafnaður óráðstafaður hagnaður og ójafnað tap samstæðunnar frá stofnun móðurfélagsins, að fradregnum arðgreiðslum og millifærslum af öðrum eiginfjárlöfum.

Eiginfjárföring

Stefna stjórnar félagsins er að eiginfjárfastaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og takast á við óvissu í ytra umhverfi. Engar breytingar urðu á stefnu um eiginfjárföringum samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárföring samstæðunnar miðar að því að lita til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall útistandandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum. Til langtíma er markmið félagsins að eiginfjárluþfalli þess sé 35%, en það var 20.4% í árslok 2013. Félagið er að vinna að endurfjármögnun og stefnt er að því að henni ljúki á fyrri hluta árs 2014.

Félaginu og dótturfélögum þess ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárfstöðu.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2012 og 2013. Hluthafar eiga rétt á arði að uppfylltu skilyrði fyrir arðgreiðsur skv. lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Í lánasamningum eru skilyrði sem setja takmarkanir á útgreiðslu arðs. Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2014.

13. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut miðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

Hagnaður (tap) ársins til hluthafa í móðurfélaginu	7.670	(	6.553)
Hlutfé í ársbyrjun	420		7
Ahrif útgáfu fjörunarhlutabréfa	0		413
Vegði meðaltal útistandandi hluta þann 31. desember	420		420

Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) í krónum á hlut	18.3	(	15.6)
---	------	---	-------

14. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

Vaxtaberandi skuldir við lánaðstofnanir	73.566	66.671
Skuldbærféltgáfa	1.130	7.592
Næsta árs afborganir og langtímalán flokkuð sem skammtímaskuldir	74.696	74.263
Gjaldfallnar afborganir og vextir	(68.257)	(59.098)
Vaxtaberandi langtímaskuldir í efnahagsreikningi	(926)	0
	5.513	15.165

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	29.175		15.786
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna brota á lánskilyrðum	39.082		43.312
Gjaldfallnar afborganir og vextir	926		0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	69.183		59.098
Vaxtaberandi skuldir alls	74.696		74.263

14. Vaxtaberandi skuldir frh.:

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála og endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vegnir vextir	Loka gjalddagi	Eftirstöðvar 2013	Eftirstöðvar 2012
Verðtryggt lán	5,9%	2015	43.868	42.473
Verðtryggt lán	7,5%	2014-2015	4.866	4.849
Verðtryggt lán	5,6%	2016-2035	2.300	2.813
Verðtryggt lán	4,9%	2044	1.414	1.413
Óverðtryggt lán	9,5%	2014	6.643	0
Skuldbærféltgáfa, verðtryggt	5,1%	2029	1.130	7.592
Lán í evrum	Euribor + 0,93%	2014	14.354	15.123
Vaxtaberandi skuldir alls			74.696	74.263

Afborganir vaxtaberandi langtímalána greinist þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi 2013	Samkvæmt samningum 2012	Samkvæmt samningum 2013	Samkvæmt samningum 2012
Gjaldfallnar afborganir og vextir	926	0	926	0
Afborganir 2013	0	59.098	0	15.786
Afborganir 2014	68.257	8.346	29.853	15.163
Afborganir 2015	252	1.304	38.371	37.533
Afborganir 2016	257	294	280	307
Afborganir 2017	260	272	522	525
Afborganir 2018	269	282	282	282
Afborganir síðar	4.475	4.667	4.475	4.667
Vaxtaberandi skuldir alls	74.696	74.263	74.696	74.263

Í árslok 2013 uppfyllti samstæðan ekki allar kvæðir í lánasamningum við lánteitendur sína. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 17 (Lausafjárhættla).

15. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 20,9% (2012: 12,4%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	9.692			(	7.484)		
Tekjuskattur fyrirtekja skv. gjaldandi skatthlutfalli	20,0%	(	1.938)	20,0%	(	1.497	
Núðurfærð tekjuskattseign	0,9%	(	83)	(	7,5%)	(	565)
Annað	0,0%		0	0,0%		(	1)
Virkur tekjuskattur	20,9%	(	2.022)	12,4%			931

Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding 1. janúar	3.044	3.975
Tekjuskattur ársins	2.022	(931)
Tekjuskattsskuldbinding 31. desember	5.066	3.044

Skýringar, frh.:

15. Tekjuskattur frh.:

Tekjuskattskuldbinding greinist þannig í árslok:

2013	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(345)	9.860	9.515
Viðskiptakröfur	(13)	0	(13)
Frestaður skattalegur gengismunur	0	77	77
Yfirfæránlegt skattalegt tap	(9.265)	0	(9.265)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	4.752	0	4.752
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	(4.871)	9.937	5.066
Jöfnun	4.871	(4.871)	0
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	0	5.066	5.066

2012

Fjárfestingareignir	(352)	8.021	7.669
Viðskiptakröfur	(21)	0	(21)
Frestaður skattalegur gengismunur	(150)	0	(150)
Yfirfæránlegt skattalegt tap	(9.144)	0	(9.144)
Niðurfærsla tekjuskattseignar	4.690	0	4.690
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	(4.977)	8.021	3.044
Jöfnun	4.977	(4.977)	0
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	0	3.044	3.044

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er meðin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýst ekki.

Tekjuskattseign að fjárhæð 4.752 millj. kr. vegna yfirfæránlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2014 vegna skattalegs taps. Yfirfæránlegt skattalegt tap í árslok 2013 nemur 46.327 millj. kr. (2012: 45.722 millj. kr.). Yfirfæránlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2013	2012
Skattalegt tap vegna 2003, nýtanlegt til 2013	0	110
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014	163	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	198	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.439	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	30.966	32.201
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.038	3.038
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.345	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.498	2.498
Skattalegt tap vegna 2013, nýtanlegt til 2023	1.950	-
Yfirfæránlegt skattalegt tap alls	46.327	45.722

Skýringar, frh.:

16. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:

	2013	2012
Viðskiptaskuldir	135	114
Ógreiddir áfallnir vextir	275	358
Ógreiddur virðisaukaskattur	246	252
Fyrirfinninheimtar tekjur	33	43
Aðrar skammtímaskuldir	54	50
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir alls	744	817

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirfitt

Eftirfarandi áhætta fylgir fjármálagæringinum samstæðunnar auk rekstraráhættu:

- lánsáhætta
- lausafjárahætta
- markaðsáhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni.

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stjórn samstæðunnar hefur sett áhættustýringstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

Áhættustýring og aðferðir eru yfirfærnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi samstæðunnar. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagæringi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Samstæðan hefur sett útlánareglur þar sem allir nýir viðskiptamenn eru metnir áður en þeim er veittur gjaldfrestur. Greiðslusaga nýrra viðskiptamanna er könnuð í upphafi viðskipta.

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur

Lánsáhætta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Um 35% (2012: 36%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutækna frá fimm stærstu leigutökum hennar.

Lánsáhætta er lágmarkuð með því að afla bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta. Útstandandi viðskiptakröfur eru yfirfærnar reglulega. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir viðskiptamenn samstæðunnar hafa átt í áralöngum viðskiptum við hana og tapaðar viðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu. Við stýringu lánsáhættu vegna viðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagsstöðu einstakra viðskiptamanna.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýmnunar viðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusiðugu sambærilegra krafna.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.:

Lausafjárahætta frh.:

Ábyrgðir

Það er stefna móðurfélagsins að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Þann 31. desember 2013 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 65.189 millj. kr. (2012: 64.766 millj. kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

	Skýr.	2013	Bókfært verð 2012
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	441	407
Bundið fé	10	2.575	1.359
Handbært fé	11	398	667
		3.414	2.433

Viðisýrnun

Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2013	Nafnverð kröfu 2012	Niðurfærsla 2013	Niðurfærsla 2012
Ógjaldfalið	347 (	29)	329 (	38)
Gjaldfalið innan 30 daga	64 (	7)	59 (	12)
Gjaldfalið fyrir 31 - 120 dögum	54 (	9)	58 (	20)
Gjaldfalið fyrir meira en 120 dögum	42 (	20)	66 (	35)
	506 (	65)	512 (	105)

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfella. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggj sé að hún hafi alltaf handbært laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfella og forðast þannig að skaða orðspor samstæðunnar.

Helsta lausafjárahætta samstæðunnar er endurfjármögnunarárhætta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjárhættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunarárhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lántökuséfn sitt sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldabréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Iceland. Í árslok voru 98,5% (2012: 89,9%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánaðofnanir og 1,5% (2012: 10,1%) skráð skuldabréf.

Í árslok 2013 var samstæðan ekki í skilum með öll sín lán. Lánin sem eru í vanskilum eru erlend lán samstæðunnar. Félagið hefur ekki fengið heimild frá Seðlabanka Ísland til að standa skil á þeim, en ágreiningur er um lögmæti þeirra.

Í þeim tilvikum sem samstæðufélag uppfylla ekki lánaskilyrði hefur félagið fengið staðfestingu frá hluta af lánveitendum um að þeir muni ekki gjaldfella lánin.

Þróun undanfarna ára gerir það að verkum að samstæðan uppfyllir ekki allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskilareglum er kveðið á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar kvaðir samnings á reikningskiladegi þannig að gjaldfellingarákvæði verði virk, þá eigi að flokka þau lán sem skammtímalán. Jöfnuð lánveitendur samþykki, eftir reikningskiladegi og áður en reikningurinn er samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarákvæðin.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu frh.:

Lausafjárahætta frh.:

Samstæðan hefur átt í viðræðum við Seðlabanka Íslands og erlendan lánveitanda um ákvæði í viðaukum við lánasamninga sem gerðir voru árið 2009 í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu samstæðunnar. Viðaukar þessir hlutu ekki þá undanþágu Seðlabanka Íslands sem tilskilin var samkvæmt ákvæðum laga um glæðysmál. Bankinn telur viðaukana ekki gilda þar sem að breytingar í þeim hafi ekki verið í samræmi við þær reglur sem gilda um fjármagnshöft á Íslandi. Seðlabanki Íslands sendi teláginu bréf þann 20. desember 2012 og tókynnti félaginu að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hafi brotið gegn ákvæðum laga um glæðysmál með því að gera viðaukana án þess að hafa leitað eftir samþykki bankans fyrir breytingunum. Seðlabanki Íslands hefur boðið teláginu og dótturfélögum þess sátt í þessu máli sem þau hafa samþykkt og er verð að vinna að frágangi skilyrða sáttarinnar. Samstæðan fékk ekki heimild hjá Seðlabanka Íslands til að greiða afborgun og vexti að fjárhæð 926 millj. kr. á gjalddaga í mars, júní, september og desember 2013.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætludum vaxtagreiðslum, miðað við vísitölu og gjaldandi vaxtakjör í árslok, greinast þannig:

2013	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	74.696	82.095	32.972	40.709	1.883	6.531
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	744	744	744			
	75.440	82.839	33.716	40.709	1.883	6.531

Gjaldfallnar afborganir og vextir nema 926 millj. kr. og eru hluti af vaxtaberandi skammtímaskulda í töflunni hér fyrir ofan.

2012	Bókfært verð	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	74.263	84.658	18.878	17.645	40.765	7.369
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	817	817	817			
	75.080	85.475	19.695	17.645	40.765	7.369

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálageirningum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Gengisáhætta

Samstæðan býr við gengisáhættu vegna handbærs fjár, lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2013	2012
Handbært fé í evrum	151	83
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(14.354)	(15.123)
Gengisáhætta í reihagsreikningi	(14.203)	(15.040)

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáætlaða frh.:

Sanningsbundið greiðslufæði í evrum greinist þannig:

2013	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	3.188	297	297	890	1.705
Afborganir og vextir lána í evrum	(14.195)	(14.471)	0	0	0
	(11.007)	(14.174)	297	890	1.705

2012

Leigutekjur í evrum	4.012	318	318	942	2.434
Afborganir og vextir lána í evrum	(15.414)	(720)	(14.694)	0	0
	(11.402)	(402)	(14.376)	942	2.434

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

Meðalgengi		Árslokagengi	
2013	2012	2013	2012
EUR	162,10	160,85	158,60
			168,97

10% styrking (veiking) Íslenskar krónu gagnvart evru 31. desember hefði hækkað (lækkað) afkomu fyrir tekjuskatt um 1.420 millj. kr. (2012: 1.504 millj. kr.). Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2012.

Vaxtaááætla

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er bæði með breytilegum og föstum vöxtum. Vaxtaberandi fjármálagerningar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

Bókfært verð	
2013	2012
Fjáreignir með breytilega vexti	2.973
2.026	
Fiálskuldir með breytilega vexti	(20.838)
(15.448)	
	(17.865)
	(13.422)

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 179 millj. kr. (2012: 134 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2012. Fjálskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtryggðum föstum vöxtum.

Verðbólguáætla

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 53.699 millj. kr. (2012: 59.140 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2013 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 537 millj. kr. (2012: 591 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Skýringar, frh.:

17. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáætlaða frh.:

Samanburður á gangvirði og bókfærðu verði

Gangvirði og bókfært verð fjáreigna og fjárskula í efnahagsreikningi greinist þannig:

2013		2012	
Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Vöskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	441	441	407
Bundið fé	2.575	2.575	1.359
Handbært fé	398	398	667
	3.414	3.414	2.433

Vaxtaberandi langtímaskuldir	5.513	5.717	15.165
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	69.183	69.183	59.098
Vöskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	744	744	817
Fiálskuldir alls	75.440	75.644	75.178

Gangvirði fjáreigna og fjárskula er reiknað með því að núvirða framtíðargreiðslur höfuðstóls og vaxta með markaðsvöxtum á uppgjörsdegi.

Rekstraráætla

Rekstraráætla er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárhættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarhætta fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargæfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft efriflitt með vöðskiptum og fylgni við lög, unnið regulegt mat á áhættu, starfsmenn þjáfaðir, verkeilar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

18. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög, stjórnarmenn, forstjóri og nánir fjölskyldumeðlimir þeirra, og félög sem þeir ráða yfir, teljast til tengdra aðila. Hluthafar sem hafa veruleg áhrif eru Eignabjarg ehf. (Arlon banki hf.) og Landsbankinn hf.

Vöðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif

Vöðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í efnahagsreikningi:

Eignir:	Skýr.	2013	2012
Bundið fé	10	1.033	763
Handbært fé	11	398	667
		1.431	1.430

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir	14	36.438	35.794
Aðrar skammtímaskuldir (ógreiddir áfallnir vextir)	16	206	136
		36.644	35.930

18. Tengdir aðilar frh.:

Viðskipti við hluthafa sem hafa veruleg áhrif greinast þannig í rekstrarreikningi:

	Skýr.	2013	2012
Leigunekjur		62	60
Vaxtatekjur af bankaimstæðum		73	69
Vaxtagjöld og verðbætur	7	3.439	3.375

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í sílikum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

19. Dótturfélög

Dótturfélög voru átta í árslok og eru eftirtalín:

	Aðsetur	Eignarhlutur 2013	2012
Reitir I ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir II ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir III ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir IV ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir V ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir VI ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir VII ehf.	Ísland	100%	100%
Reitir þjónusta ehf.	Ísland	100%	-

20. Mikilvægar reikningsskiðaðferðir

Reikningsskiðaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningsskið dótturfélaga eru innifalín í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningsskiðaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlagð þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti felld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipti milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru felld út við gerð samstæðureikningsins.

b. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Þeningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem færðar eru á gangvirið í erlendi mynt eru færðar á gengi þess dags er gangvirið var ákveðið. Gengismunur vegna viðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (löðir eða húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að aila leigutækna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

20. Mikilvægar reikningsskiðaðferðir, frh.:

c. Fjárfestingareignir frh.:

Í upphafi eru fjárfestingareignir bokaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrihugaðra nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskiðlagreglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskiðlagreglum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef erftit reynist að meta hversu mikið beri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber féluginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareignarinnar og í framhaldi af því að endurnmeta gangvirið fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá stýðst samstæðan við virðislikan sem metur fjárfestingareignir á gangvirið á reikningsskiðlagði og eru breytingar á gangvirið fjárfestingareigna færðar undir lönnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirið fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

Söluhagnaður (tap) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölu-kostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir lönnum söluhagnaður (tap) af fjárfestingareignum.

d. Fjármálagerningar

Til fjármálagerninga samstæðunnar teljast viðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar eru færðir á gangvirið við upphaflega skráningu í bókhald. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirið gegnum rekstrarreikning er allur beinn viðskiptakostnaður færður til hákkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhald. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar færðir með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

(i) Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirið að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að fradreginni virðisýmun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og öðrum kröfum.

(ii) Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirið að viðbættum beinum viðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(iii) Hlutafé

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lákkunar á eigin fé að fradregnum skattaáhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lákkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hákkað.

Skýringar, frh.:		Skýringar, frh.:	
20. Mikilvægar reikningsskilaðfærðir, frh.: e. Viðisýrnum fjáreigna Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar viðbendingar um virðisýrnum fjáreigna. Fjáreign teist vera virðisýrð ef hlutlægar viðbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað eftir upphaflegri færslu fjáreigna benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt. Hlutlægar viðbendingar um virðisýrnum fjáreigna geta t.d. verið vanskil eða vandræksla skuldunautar, skuldbreyting á krófum samstæðunnar á skilmálum sem samstæðan undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, viðbendingar um yfirvofandi gjaldbrot, skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan samstæðunnar og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskila. Samstæðan metur hættu á virðisýrnum krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með tilliti til áhættueinkenna. Hætta á virðisýrnum allra verulegra krafna er metin sérstaklega. Þær krófur sem ekki hafa orðið fyrir virðisýrnum eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisýrnum hafi orðið. Við mat á krófum eru flokkaðar saman krófur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisýrnum krófulflokka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð tapaðra krafna, ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum krófum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisýrnum fjáreigna sem metnar eru á afskrífuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bókfærðs virðis og núvirðis áætlaðs fjárstreymis átvaxtað miðað við upprunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisýrnum er færð í rekstrarreikning og niðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisýrnum var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisýrnum lækki þá er lækkunin á virðisýrnum færð í rekstrarreikning. f. Skuldbindingar Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna lönnna atburða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi mat markaðsaðila á tímavirði peninga og áhættuna sem tengist skuldbindingunni. g. Tekjur Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum. Leiguhvatar sem samstæðan veitir eru færðir línulega sem óaðskiljanlegur hluti heildarleigutekna. h. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttyggingar og viðhald. i. Hlunnindi starfsmanna Framlög í iðgjaldatengda lífeyrissjóði Samstæðan greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sína til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Samstæðan ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til. j. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og krófum, og hreinum gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og hreinu gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti. Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.		20. Mikilvægar reikningsskilaðfærðir, frh.: k. Tekjuskattur Gjaldfærður eða tekjufærður tekjuskattur myndast vegna fræstunar á tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann verði líði sem eru færðir beint á eigið fé eða á aðra heildarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa líði. Frestaður tekjuskattur er færður með notkun efnahagsreikningsaðfærðarinnar vegna tímabundis mismunar á bókfærðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð fræstaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innláusn eða uppgjöri bókfærðs verðs eigna og skulda með því að beita gildandi skatthlutfalli á uppgjörsdegi. Tekjuskattseignum og tekjuskattskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þau verða tekjuskatt sem lagður er á af sömu vfirvöldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega. Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki. l. Hagnaður á hlut Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og byntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í félaginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í möðurfélaginu, og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu. Byntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé. m. Starfsbáttayfirlit Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsbáttayfirlit. Samstæðan byggir á einum starfsþætti. n. Nýir reikningsskilaðar og túlkanir á þeim Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi frá og með reikningsárinu sem hófst 1. janúar 2013 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir árslok 2013, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þeirra á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.	
Samstæðursreikningur Relta fasteignafélags hf. 2013		Samstæðursreikningur Relta fasteignafélags hf. 2013	
Fjárhæðir eru í milljónum króna		Fjárhæðir eru í milljónum króna	
25		26	

Stjórnarháttayfirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórnar

Stjórn Reita fasteignafélags hf. („Reitur“ eða „félagið“) leggur ríka áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og starfsreglum endurskoðunarnefndar. Hægt er að nálgast samþykktirnar og starfsreglur stjórnar og endurskoðunarnefndar á vefsíðu félagsins.

Reitur fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja* (4. útgáfa), gefnum út af Vöðskiptaráði Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins að öllu leyti nema hvað varðar skipum tilnefningarnefndar og starfsáranefndar en stjórn gegnir því hlutverki að vera starfsáranefnd.

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og forstjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundinum 19. apríl 2013. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnrýnar stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að styra félaginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess sé í lagi. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhalð félagsins sé í samræmi við lög og að fjáreiður þess séu með tryggum hætti. Frá aðalfundi 2013 voru haldnir 14 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundir tímabilsins. Mánadarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyriræluum frá hluthöfum félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum. Stjórnarmenn gæta trúnaðar í störfum sínum og veita ekki hluthöfum upplýsingar um félagið nema slíkt sé kynt á vettvangi stjórnar. Jafnræðis er ávallt gætt í upplýsingagjöf til hluthafa.

Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjum og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Rekstraráhætta er meín og henni mætt eins og kostur er og aðstæður leyfa m.a. með skilgreindri áhættustýringu sem unnin er undir handeðslu sérfræðinga á því sviði. Stjórn félagsins hefur samþykkt áhættustýringarstefnu fyrir félagið sem er hluti af virku kerfi innra eftirlits í félaginu. Félagið hefur sett sér ítarlega verkefna um helstu þætti er snerta rekstur félagsins.

Stjórnin hefur samþykkt siðareglur og samfélagsleg viðmið fyrir félagið, umhverfisstefnu, upplýsingastefnu og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Hægt er að nálgast þessar reglur á vefsíðu félagsins.

Guðjón Auðunsson, forstjóri félagsins og stýrir daglegum rekstri þess í umboði stjórnar. Nánari upplýsingar um forstjóra félagsins er að finna á vefsíðu þess. Einar Þorsteinsson er fjármálastjóri félagsins og staðgengill forstjóra.

Reitur eiga átta dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri dótturfélaganna. Í stjórnum dótturfélaga er einn stjórnarmaður, Guðjón Auðunsson, sem jafnframt er forstjóri félagsins, og einn varamaður, Elin Árnadóttir, sem jafnframt er stjórnarformaður félagsins.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins. Þau eru Elin Árnadóttir, stjórnarformaður, fyrst kosin í stjórn árið 2010, Finnur Sveinbjörnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010, Guðmar Jónsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010, Martha Eiríksdóttir fyrst kosin í stjórn árið 2013 og Þórarinn V. Þórarinnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010.

Stjórnarmenn þurfa að standast ströng skilyrði Samkeppniseftirlitsins til stjórnarsetu vegna skilyrða sem eigendur félagsins hafa undirgengist. Skilyrðin eiga m.a. að tryggja að stjórnarmenn séu óháðir hluthöfum félagsins og öðrum fyrirtækjum á Íslandi sem starfa á sama markaði. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórn félagsins er skipuð þremur körlum og tveimur konum. Félagið uppfyllir því ákvæði laga um kynjahlutfölli í stjórnum hlutfélaga.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er viðtæk. Í stjórninni sitja tveir vðskiptafræðingar, annar sem er aðstoðarforstjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, hinn með viðtæka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarmaður, tveir hástarfartarfogmenn með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stjórnum öðlra fyrirtækja og hagræðingur með viðtæka reynslu á fjármálamarkaði m.a. sem stjórnandi í kauphöli, bankastjóri og ráðgjafi. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn er að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórnarháttayfirlýsing, frh.:

Stjórn félagsins hefur skipað endurskoðunarnefnd sem er skipuð tveimur stjórnarmönnum, þeim Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni, og einum utanáðkomandi nefndarmanni, Hafðisi Bóðvarsdóttur, löggiltur endurskoðandi. Finnur Sveinbjörnsson er formaður nefndarinnar. Starfsreglur endurskoðunarnefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins. Frá aðalfundi 2013 voru haldnir átta fundir hjá endurskoðunarnefnd. Full mæting var á alla fundi endurskoðunarnefndar á tímabilinu.

Stjórn Reita hefur metið störf sín út frá *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*. Matíð var síðast framkvæmt undir lok yfirstandandi starfstímabils. Matíð var svokallað sjálfsmat þ.e. framkvæmt af stjórn eftir forskrift framangreindra leiðbeininga. Núurstæða matsins verður leiðbeinandi til úrbóta á þeim atriðum sem stjórn þótti ástæða til að endurskoða.

Reitir fasteignafélag hf.
Ársreikningur
samstæðunnar
2012

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunn 4-12
103 Reykjavík
Kt. 711208-0700

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	6
Efnahagsreikningur	7
Eiginfjárfirlit	8
Sjóðstreymisyfirlit	9
Skýringar	10
 Fylgiskjal: Stjórnarháttaýfirlýsing	 28

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Samstæða Reita fasteignafélags (Reitir) samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt sjö dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins.

Rekstraréttur samstæðu Reita á árinu 2012 námu 7.880 millj. kr. samanbörð við 7.658 millj. kr. árið áður. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu fjárfestingareigna og kostnað vegna endurskiplagningar nam 5.686 millj. kr. samanbörð við 5.550 millj. kr. árið áður. Matslækkun fjárfestingareigna nam 5.904 millj. kr. en árið áður var matslækkun að fjárhæð 1.018 millj. kr. Tap ársins nam 6.553 millj. kr. samanbörð við 628 millj. kr. árið áður. Handbært fé frá rekstri nam 2.029 millj. kr. samkvæmt sjóðstreymi.

Samkvæmt efnahagsreikningi nema eignir samstæðunnar 91.072 millj. kr. í árslok 2012, en þar af nema fjárfestingareignir 88.639 millj. kr. Í árslok voru fjárfestingareignir samstæðunnar metnar á gangvirkri í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla, sjá skýringar 3c og 10. Matsbreytingin endurspeglar m.a. mat. framtíðarlegutekna, þróun vaxta, viðbendingar um mat á virði fasteigna fölgandi virði skráðra félaga auk fleiri þátta. Að mati stjórnenda Reita er virðismat eigna í árslok 2012 varfærð. Nýtingarhlutfall fjárfestingareigna samstæðunnar, mælt sem hlutfall af tekjum, hækkaði um 2 prósentustig á árinu og var 96% í árslok 2012.

Eigið fé samstæðunnar í árslok var 12.948 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðöldu hlutfé að fjárhæð 420 millj. kr. Á árinu var hlutfé félagsins hækkað um 413 millj. kr. með útgöfu jöfnunarhlutabréfa. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2012 var 14,22%. Reitir eiga í vörðum við íslenska viðskiptabanka og fagfjárfesta um endurskiplagningu fjármála félagsins, og er stefnt að því að þeirri endurskiplagningu ljúki á árinu 2013.

Rekstrarhagnaður samstæðunnar fyrir matsbreytingu er í takti við áætlanir fyrir árið 2012 og verður að teljast vel viðunandi.

Eigendur

Hluthafar félagsins voru sjö í ársbyrjun og í árslok. Þrír hluthafar áttu yfir 10% af hlutfé félagsins í árslok, en þeir eru:

Eignabjarg ehf.	Eignarhlutur
Landsbankinn hf.	42,7%
Protabú Landic Property hf.	29,6%
	15,9%

Samkvæmt úrskurð Samkeppniseftirlitsins nr. 15/2010 eru eignarhlutir stærstu hluthafa Reita skilyrtir.

Stjórn Reita leggur til að ekki verði greiddur arður til hluthafa á árinu 2013. Vísað er til ársreiknings um jöfnun taps og aðrar breytingar á eigin fé.

Áherslur og fleira

Á árinu 2012 var unnið að skráningu hlutabréfa Reita í kauphöll. Stefnt hafði verið að skráningu fyrir lok árs 2012 en þau áform gengu ekki eftir. Ástæðan var m.a. umfangsmikil skoðun á áhrifum hæstaréttardóma á gengisbundna lánasamninga Reita og forvera þess. Þá hafa Reitir átt í viðræðum við erlendum lánteiganda félagsins og Seðlabankann um lánskilmála og uppgreiðslukvæði. Þær viðræður hafa tekið lengri tíma en áætlað var, sjá nánar umföllun um lausafjárahættu í skýringu 21. Rétt er að taka fram að Seðlabankinn hefur tilkynnt félögum að hann hafi ákveðið að hefja rannsókn á því hvort tiltekna breytingar á lánskilmálum við þennan erlenda lánteiganda félagsins, sem gerðar voru árið 2009, hafi farið gegn reglum um gjaldeyrismál. Stefnt er að kauphallarskráningu á árinu 2013.

Rekstraráætlanir ársins 2013 gera ráð fyrir tæplega 6 milljarða króna rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og sjóðstreymi er áætlað jákvætt. Forsenda áætlana er jákvæð þróun efnahags- og atvinnumála, stöðugleiki á vinnumarkaði og að gengi íslensku krónunnar gagnvart erlendum gjaldmiðlum velist ekki verulega.

Guðjón Auðunsson hefur verið forstjóri Reita frá september 2010 og sinnir daglegum rekstri félagsins í umboði stjórnar. Nánari upplýsingar um forstjóra er að finna á heimasíðu félagsins.

Engir kaupréttarsamningar eru til staðar milli félagsins og forstjóra. Félagið hefur ekki gert neina samninga við starfsmenn um sérstakar greiðslur eða bætur ef þeir segja upp eða ef þeim er sagt upp án gildrar ástæðu. Í gildi eru hefðbundnir ráðningarsamningar við starfsmenn með viðeigandi uppsagnarfresti.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og forstjóra, frh.:

Áherslur og fleira, frh.:

Engir dómur hafa fallið á árinu 2012 og engar ákvarðanir hafa verið teknar af eftirlits- og eða úrskurðaraðilum um brot á lögum og reglum hvað varðar félagið.

Stjórnarhættir

Stjórn Reita leitast við að viðhafa góðum stjórnarháttum og fylgja *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja frá Vöðskiptaráði Íslands*, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins (4. útg.). Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélag, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar sem er að finna á heimasíðu félagsins.

Flekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í kaflanum Stjórnarháttaýfirlýsing sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Yfirlýsing stjórnar og forstjóra

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og endurskoðaður af KPMG ehf.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstrarafkomu samstæðunnar á árinu 2012, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012.

Jafnframt er það álit okkar að samstæðuársreikningurinn og skýrsla stjórnar og forstjóra gefmi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem samstæðan býr við.

Stjórn og forstjóri Reita fasteignafélags hf. hafa í dag fjallað um samstæðuársreikning félagsins fyrir árið 2012 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og forstjóri leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja samstæðuársreikninginn.

Reykjavík, 8. mars 2013.

Í stjórn félagsins:

Eignabjarg ehf.
Gunnar Jónsson, forstjóri

Forstjóri:

Guðjón Auðunsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Reita fasteignafélags hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi samstæðuársreikning Reita fasteignafélags hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskiðaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskiðastaðla, eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáiast um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaradgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatnið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaradgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningsskiðaðferðir og matsaðferðir sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu samstæðunnar á árinu 2012, fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við alþjóðlega reikningsskiðastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Ábending

Án þess að gera fyrirvara við álit okkar viljum við vekja athygli á skýringu 21 með ársreikningnum, en þar kemur fram að samstæðan uppfyllir ekki allar kvæðir lánasamningnum við lánveitendur sína. Jafnframt kemur fram að félagið fékk þann 20. desember 2012 bréf frá Seðlabanka Íslands þar sem félaginu var tilkynnt að bankinn hefði ákveðið að hefja rannsókn á því hvort að félagið hefði brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrismál með því að gera viðauka við lánasamninga við erlenda lánveitanda á árinu 2009 án þess að leita eftir undanþágur bankans fyrir breytingunum.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 8. mars 2013.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrarreikjur og rekstrargjöld			
Léigutekjur	5	7.880	7.658
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.803)	(1.760)
Heinar léigutekjur		6.077	5.898
Stjórnarkostnaður	7	(391)	(348)
Kostnaður vegna endurskipulagningar		(105)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		5.581	5.550
Matsbreyting fjárfestingareigna	10	(5.904)	1.018
(Rekstrartapi -)hagnaður		(323)	6.568
Fjármunatekjur		149	100
Fjármagnsgjöld		(7.310)	(7.058)
Hein fjármagnsgjöld	8	(7.161)	(6.958)
Tap fyrir tekjuskatt		(7.484)	(390)
Tekjuskattur	9	931	(238)
Tap ársins		(6.553)	(628)
Önnur heildarafkoma		0	0
Heildertap ársins		(6.553)	(628)
Tap á hlut			
Grunntap og þynnt tap í krónum á hlut	16	(15,6)	(1,5)

Skýringar á blaðsíðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eignir	Skýr.	2012	2011
Fjárfestingareignir	10	88.639	93.875
Eignir til eigin nota	11	24	147
Langtímaskuldir		60	77
Fastafjármunir		88.723	94.099
Vöðskprákröfur og aðrar skammtímaskuldir	12	323	309
Bundið fé	13	1.359	672
Handbært fé	14	667	1.083
Velturfjármunir		2.349	2.064
Eignir samtals		91.072	96.163
Eigið fé			
Hlutfé		420	7
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		12.528	16.098
Óráðstafað eigið fé		0	3.396
Eigið fé	15	12.948	19.501
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	15.165	67.155
Tekjuskattskuldbinding	19	3.044	3.975
Langtímaskuldir		18.209	71.130
Vaxtaberandi skuldir	17	59.098	4.695
Vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	20	817	837
Skammtímaskuldir		59.915	5.532
Skuldir samtals		78.124	76.662
Eigið fé og skuldir samtals		91.072	96.163

Skýringar á blaðsðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Eiginfjáryfirlit árið 2012

	Skýr.	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Mats- breyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Árið 2011						
Eigið fé 1. janúar 2011		7	16.098	1.351	2.673	20.129
Leiðrétt vegna fyrra árs			(1.351)	1.351	1.351	0
Heildartap ársins					(628)	(628)
Eigið fé 31. desember 2011	15	7	16.098	0	3.396	19.501
Árið 2012						
Eigið fé 1. janúar 2012		7	16.098	0	3.396	19.501
Heildartap ársins					(6.553)	(6.553)
Millifært			(3.157)		3.157	0
Utgæfn þömunarhlutabréf		413	(413)			0
Eigið fé 31. desember 2012	15	420	12.528	0	0	12.948

Skýringar á blaðsðum 10 - 27 eru óaðskiljanlegur hluti samstæðuársreikningsins.

Sjóðstremisýfirlit ársins 2012

Skýr.

Rekstranefreyingar

Tap ársins
Rekstrariðir sem hafa ekki áhrif á fjárstremi:
Atskrifur
Matsbreyting fjárfestingareigna
Sóttap fjárfestingareigna
Hrein fjármagnsgjöld
Tekjuskattur

Skammtimákrófur, breyting
Skammtimaskuldir, breyting
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum
Innheimtar vaxtatekjur
Greidd vaxtagjöld

Handbært fé frá rekstri

Fjárfestingarhreyfingar

Fjárfesting í fjárfestingareignum
Söluverð fjárfestingareigna
Fjárfesting í eignum til eigin nota
Söluverð eigna til eigin nota
Aðrar krófur, breyting
Bundið fé, breyting

Fjárfestingarhreyfingar

Fjármögnunahreyfingar

Tekin ný langtímalán
Afborganir langtímalána

Fjármögnunahreyfingar

(Lækkun) hækkun á handbæru fé

Áhrif gengisbreytinga á handbært fé

Handbært fé í ársbyrjun

Handbært fé í árslok

Skýringar

1. Félagið

Reitir fasteignafélag hf. („félagið“) er íslenskt hlutfélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Kringsinni 4-12, Reykjavík. Samstæðuársreikningur félagsins fyrir árið 2012 hefur að geyma ársreikning félagsins og dótturfélaga þess sem eru, Reitir I ehf., Reitir II ehf., Reitir III ehf., Reitir IV ehf., Reitir V ehf., Reitir VI ehf. og Reitir VII ehf., sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningskilastöðum sé fylgt

Ársreikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Stjórn félagsins staðfesti ársreikninginn 8. mars 2013.

b. Grundvöllur matsaðferða

Samstæðuársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskildu að fjárfestingareignir eru menar á gangvirði. Fjallað er um aðferðir við mat á gangvirði í skýringum 3c og 10.

c. Starfrækslugjaldmiðill og framsetningargjaldmiðill

Ársreikningurinn er birtur í íslenskum krónum sem er starfrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í milljónum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á bétingu reikningskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður koma að verða frábrugðnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru í stöðugri endurskoðun. Breytingar á reikningshaldslögu mati eru færðar á því tímabili sem breytingin á sér stað og þeim framtíðartímabilum sem breytingarnar hafa áhrif á.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem reikningskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir í ársreikningnum er að finna í eftirfarandi skýringum:

Skýring 10 - mat fjárfestingareigna

Skýring 19 - nýting á yfirrænanlegu skattalegu tapi

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjómenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Rauverulegt gangvirði kann að verða frábrugðið þessu mati.

3. Mikilvægar reikningskilaaðferðir

Reikningskilaaðferðum sem er lýst hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum af öllum félögum í samstæðunni.

a. Grundvöllur samstæðu

(i) Dótturfélög

Dótturfélög eru þau félög þar sem samstæðan fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar samstæðan hefur vald til að stjórna fjárhags- og rekstrarstærni félags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til mögulegs atkvæðisréttar sem þegar er nýtanlegur. Reikningskil dótturfélaga eru innifalín í samstæðureikningnum frá því að yfirráð nást og þar til þeim lýkur. Reikningskilaaðferðum dótturfélaga hefur verið breytt þegar nauðsynlegt hefur verið aðlagð þær aðferðum samstæðunnar.

(ii) Viðskipti feld út við gerð samstæðureiknings

Viðskipt milli samstæðufélaga, stöður milli þeirra og óinnleystar tekjur og gjöld sem myndast hafa í viðskiptum milli félaganna eru feld út við gerð samstæðureikningsins.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.

b. Erlendir gjaldmiðlar

Vöðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfsrekslugjaldmiðla einstakra samstæðufélaga á gengi vöðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi uppgjörsdags. Aðrar eignir og skuldir sem færðar eru á gangvirið í erlendra mynt eru færðar á gengi þess dags er gangvirið var ákveðið. Gengismunur vegna vöðskipta í erlendum gjaldmiðlum er færður í rekstrarreikning.

c. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (löðir eða húseignir) sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Í upphafi eru fjárfestingareignir bókaðar á kostnaðarverði sem er sett saman af kaupverði og öllum beinum útgjöldum sem stafa af undirbúningi fasteignarinnar til fyrirhugaða nota, þ.á.m. kostnaður sem tilkominn er vegna kaupna á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupna á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar, eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað. Samkvæmt þessu er kostnaður sem fellur til vegna viðgerða og viðhalds fasteigna ekki innifalinn í bókfærðu virði. Fjárfestingareigna heldur er hann gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað. Hinsvegar er kostnaður sem fellur til við verulegar endurbætur á fasteigninni, eignfærður á fjárfestingareignina á þeim tíma sem kostnaðurinn fellur til, að því gefnu að hann uppfylli kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Á sama tíma er bókfært virði þess sem var endurnýjað afskrifað. Ef eftirt reynist að meta hversu mikið béri að afskrifa vegna endurnýjunar á fjárfestingareigninni, þá ber féluginu fyrst að bæta nýju fjárfestingunni ofan á verðmæti fjárfestingareigninnar og í framlíði af því að endurmeta gangvirið. Fjárfestingareignarinnar að teknu tilliti til viðbótarinnar, en án þess hlutar sem var endurnýjaður.

Eftir að kaup fjárfestingareigna hafa verið bókfærð þá stöðst samstæðan við virðislikan sem metur fjárfestingareignir á gangvirið á reikningsskiladegi og eru breytingar á gangvirið fjárfestingareigna færðar undir löðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem samstæðan notar við að ákvarða gangvirið fjárfestingareigna er að finna í skýringu 10.

Söluhagnaður (tæpi) fjárfestingareigna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölu-kostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir löðnum söluhagnaður (tæpi) af fjárfestingareignum.

d. Eignir til eigin nota

(i) Færsla og mat

Eignir til eigin nota eru færðar til eignar á kostnaðarverði að frádrægnum afskriftum. Kostnaðarverðið innifelur beinan kostnað sem fellur til við kaupin.

Þegar eignir til eigin nota eru samsettar úr einingum með mislangan nýtingartíma eru einingarnar aðgreindar og afskrifaðar miðað við nýtingartímann.

Hagnaður og tap af sölu eigna til eigin nota er mismunur á söluandvirið þeirra og bókfærðu verði.

(ii) Endurflóttur fjárfestingareigna

Ef fasteign sem áður var nýtt af eiganda er endurflokkuð sem fjárfestingareign þá er eignin metin á gangvirið. Ef gangvirið eignarinnar er hærra en bókfært verð hennar er hagnaðurinn sem myndast af endurnáttinu færður til tekna í rekstrarreikningi að því marki sem áður gjaldfærð virðisýrnum vegna eignarinnar nam, en ef hagnaðurinn er umfram áður gjaldfærða virðisýrnum er hann færður undir heildarafkomu og myndar sérstakan lið í reinginfjárfirtili. Tap er fært í rekstrarreikning.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.

d. Eignir til eigin nota, frh.

(iii) Kostnaður sem fellur til söðar

Kostnaður við að endurnýja einstaka hluta rekstrarfjármuna er eignfærður þegar líklegt er talið að ávinningur sem felst í eigninni muni renna til samstæðunnar og hægt er að meta kostnaðinn á áreiðanlegan hátt. Bókfært verð hlutarins sem er endurnýjaður er gjaldfært. Allur annar kostnaður er gjaldfærður í rekstrarreikningi þegar til hans er stofnað.

(iv) Afskriftir

Afskriftir eru reiknaðar af afskriftanlegri fjárhæð sem er kostnaðarverð eða endurmetið kostnaðarverð að frádrægnu niðurlagsverði. Afskriftir eru reiknaðar línulega miðað við áætlaðan nýtingartíma einstakra hluta rekstrarfjármuna. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Fasteignir 50 ár
Áhöld og tæki 4 - 7 ár

Afskriftaaðferðir, nýtingartími og niðurlagsverð eru endurmetin á uppgjörsdegi og breytt ef við á.

e. Fjármálagerningar

(i) Fjármálagerningar aðrir en afeidur

Lán og kröfur
Til fjármálagerninga sem ekki eru afeiðusamningar teljast fjárfestingar í hlutabréfum og skuldbréfum, vöðskiptakröfur og aðrar kröfur, handbært fé, lántökur, vöðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir.

Fjármálagerningar sem ekki eru afeiðusamningar eru færðar á gangvirið við upphaflega skráningu í bókhaldi. Þegar fjármálagerningar eru ekki metnir á gangvirið gegnum rekstrarreikning er allur beinn vöðskiptakostnaður færður til hækkunar á virði þeirra við upphaflega skráningu í bókhaldi. Eftir upphaflega skráningu eru fjármálagerningar sem ekki eru afeiðusamningar færðar með þeim hætti sem greinir hér á eftir.

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanalegum greiðslum sem ekki eru skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru í upphafi færðar á gangvirið að viðbættum öllum tengdum vöðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur færðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti að frádrægninu virðisýrnum þegar við á. Lán og kröfur samanstanda af handbæru fé, bundnu fé og öðrum kröfum.

Fjárskuldir

Upphaflega eru fjárskuldir skráðar á gangvirið að viðbættum beinum vöðskiptakostnaði. Í kjölfar upphaflegrar skráningar eru fjárskuldir skráðar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Fjáreignum og -skuldum er jafnað saman og nettó fjárhæðin er sýnd í efnahagsreikningi þegar samstæðan hefur lagalegan rétt til að jafna saman fjárhæðum og fyrirætlanir samstæðunnar eru annað hvort að gera samningana upp nettó eða á sama tíma.

(ii) Hlutafé

Hlutafé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutafjár er færður til lækkunar á eigin fé að frádrægnum skattaðhrifum.

Kaup á eigin hlutum

Þegar samstæðan kaupir eigin hluti er kaupverðið, að meðtöldum beinum kostnaði, fært til lækkunar á eigin fé. Þegar eigin hlutir eru seldir er eigið fé hækkað.

f. Virðisýrnum

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar séu hlutlægar viðbendingar um virðisýrnum fjáreigna. Fjáreign telst vera virðisýrð ef hlutlægar viðbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem átt hafa sér stað benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar verði lægra en áður var talið og hægt er að meta virði eignarinnar á áreiðanlegan hátt.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.:

f. Virðisýrjun, frh.:

Hlutagægar viðbendingar um virðisýrjun fjäreigna geta t.d. verið vanskla eða vanræksla skuldunautar, skuldbreyting á krófum samstæðunnar á skilmálum sem samstæðan undir öðrum kringumstæðum tæki ekki til greina, viðbendingar um yfirvofandi gjaldprot skuldunautar eða útgefanda, óhagstæðar breytingar á greiðslugetu lántakenda eða útgefenda innan samstæðunnar og efnahagslegar aðstæður sem leiða til vanskla.

Samstæðan metur hættu á virðisýrjun krafna bæði á grundvelli einstakra krafna og á grundvelli flokkunar krafna með hliðti til áhættueinkenna. Hætta á virðisýrjun allra urulegra krafna er metin sérstaklega. Þær kröfur sem ekki hafa orðið fyrir virðisýrjun eru metnar sem heild og mat lagt á hvort einhver virðisýrjun hafi orðið. Við mat á krófum eru fókkaðar saman kröfur sem hafa lík áhættueinkenni. Þegar lagt er mat á virðisýrjun kröfuflokka er stuðst við söguleg gögn um líkur á greiðslufalli, innheimtutíma og fjárhæð rapaðra krafna ásamt mati stjórnenda á efnahagslegum forsendum og því hvort að líkur á töpuðum krófum séu meiri eða minni en söguleg gögn bendi til. Virðisýrjun fjäreigna sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er reiknaður mismunur á milli bóktæris virðis og núvirðis áælaðs fjástréymis afvaxtað miðað við upptunalega virka vexti eignarinnar. Öll virðisýrjun er færð í rekstrarreikning og vaðubamiðurfærsla er færð vegna lána og krafna. Ef atburður sem átt hefur sér stað eftir að virðisýrjun var færð (t.d. endurgreiðsla skuldunautar) verður til þess að virðisýrjun lækki þá er lækkunin á virðisýrjun færð í rekstrarreikning.

g. Hlunnindi starfsmanna

Framlög í iðgjaldatengdra lífeyrissjóði

Samstæðan greiðir iðgjöld vegna starfsmanna sinna til sjálfstæðra iðgjaldatengdra lífeyrissjóða. Samstæðan ber enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðanna. Iðgjöldin eru gjaldfærð í rekstrarreikningi meðal launa og launatengdra gjalda eftir því sem þau falla til.

h. Skuldbindingar

Skuldbinding er færð þegar samstæðunni ber lagaleg eða ætluð skylda vegna liðinna atvurða og líklegt er að kostnaður, sem hægt er að meta með áreiðanlegum hætti, lendi á henni við að gera upp skuldbindinguna. Skuldbindingar eru metnar með því að núvirða áætlað framtíðarsjóðstreymi með vöxtum fyrir skatta sem sýna núverandi markaðsmat tímavirðis peninga og áhættuna sem tengst skuldbindingunni.

i. Tekjur

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga á leigutímanum. Leiguvatnar sem samstæðan veitir eru færðir línulega sem óaðskiljanlegur hluti heildarleigutekna.

j. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttyggingar og viðhald.

k. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum, þ.m.t. af bankainnstæðum og krófum og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.

Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántöku og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

Skýringar, frh.:

3. Mikilvægar reikningsskilaðferðir, frh.:

l. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur myndast vegna frestunar á tekjuskatti. Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema hann varði líði sem eru færðir beint á eigið fé eða í yfirflit um heildarafkomu en þá er tekjuskatturinn færður á þessa líði.

Frestaður tekjuskattur er færður með nokkun efnahagsreikningsaðferðarinnar vegna tímabundis mismunar á bóktæðu verði eigna og skulda í ársreikningnum annars vegar og skattverði þeirra hins vegar. Frestaður tekjuskattur er ekki færður vegna fjárfestinga í dótturfélögum. Fjárhæð frestaðs tekjuskatts er byggð á áætlaðri innlausn eða uppgjöri bóktæðs verðs eigna og skulda með því að berta gildandi skattliutfalli á uppgjörsgæði. Tekjuskattseignum og tekjuskattsskuldbindingum er jafnað saman þegar lagalegur réttur er til þess. Þau varða tekjuskatt sem lagður er á af sömu yfiröldum á sama fyrirtæki eða mismunandi fyrirtæki sem eru samsköttuð og gert er ráð fyrir að muni greiða skatta sameiginlega.

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsgæði og lækkuð að því marki sem talið er að hún nýtist ekki.

m. Hagnaður á hlut

Í ársreikningnum er sýndur grunnhagnaður á hlut og þynntur hagnaður á hlut fyrir almenna hluti í féluginu. Grunnhagnaður á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu, og vegins meðalífjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir úr kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

n. Starfsbáttafyrirflit

Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins inniheldur ekki starfsbáttafyrirflit. Samstæðan byggir á einum starfsþætti.

o. Nýir reikningsskilaðar og túlkunar á þeim

Samstæðan hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilaðla, breytingar á þeim og túlkunar sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2012 og eiga við um starfsemi hennar. Samstæðan hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkunar sem taka gildi eftir árslok 2012, en heimilt er að taka upp fyrir. Áhrif þess á reikningsskil samstæðunnar hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

4. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaðferðir samstæðunnar og skýringar krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði fyrir fjáreignir, fjáðskuldir og aðrar eignir og skuldir. Upplýsingar um forsendur við ákvörðun á gangvirði eigna eða skulda eru í skýringum um viðkomandi eignir og skuldir.

5. Leigusamningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru að jafnaði tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 3 til 15 árum. Meðalleigutími er 7,4 ár (2011: 7,7 ár). Sumir leigusamningar hafa ákvæði um að leigutekjur hækki í samræmi við markaðsaðstæður. Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma. Á síðustu árum hafa fjölmargir leigusamningar verið endurnýjaðir í samræmi við breytta efnahagsaðstæður.

Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga greinast þannig:

	2012	2011
Innan eins árs	8.069	7.482
Eftir eitt ár og innan fimm ára	25.371	30.163
Eftir meira en fimm ár	27.203	24.938
Lágmarksleigugreiðslur óuppsegjanlegra leigusamninga alls	60.643	62.583

Skýringar, frh.:

5. Leigusamningar, frh:

Áætlaðar tapaðar leigutekjur vegna óútleigðra fasteigna eru sem hér segir:

	2012	2011
Áætlaðar tapaðar leigutekjur	366	473
Nýtingarhlutfall fasteigna	96%	94%
Um 20% (2011: 19%) af leigutekjum samstæðunnar eru tekjur frá stærsta viðskiptavini hennar, Högum hf. og dótturfélögum.		

6. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

Fasteignagjöld	1.094	1.100
Váryggingar	80	75
Viðisýrnun krafna	20	74
Váhalð og annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	609	511
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	1.803	1.760

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á árinu er óverulegur.

7. Stjórnarkostnaður

Stjórnarkostnaður greinist þannig:

Laun og launatengd gjöld	237	199
Annar stjórnarkostnaður	138	129
Afskriftir	16	20
Stjórnarkostnaður alls	391	348

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	188	154
Móttframlag í lífeyrissjóð	18	15
Önnur launatengd gjöld	31	30
Laun og launatengd gjöld alls	237	199

Stöðugildi í árslok

Stöðugildi að meðaltali á árinu

Laun og önnur hlunnindi forstjóra á árinu námu 30 millj. kr. (2011: 22 millj. kr.). Auk þess greiddi samstæðan 3 millj. kr. í móttframlag í lífeyrissjóð fyrir hana á árinu.

Laun stjórnar á árinu námu 12 millj. kr. (2011: 10 millj. kr.). Auk þess greiddi félagið 1 millj. kr. í móttframlag í lífeyrissjóð fyrir stjórnarmenn á árinu.

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af bankainnstæðum	75	49
Vaxtatekjur af lánum og krófum	74	51
Fjármunatekjur alls	149	100

Skýringar, frh.:

8. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, frh.:

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld	(3.854)	(3.760)
Verðbætur	(2.542)	(2.791)
Gengistap gjaldmiðla	(890)	(479)
Lánðókukostnaður	(24)	(28)
Fjármagnsgjöld alls	(7.310)	(7.058)

Hein fjármagnsgjöld

(7.161)	(6.958)
----------	----------

9. Tekjuskattur

Virkur tekjuskattur samstæðunnar á árinu var 12,4% (2011: neikvæður um 61,0%).

Tekjuskattur í rekstrarreikningi greinist þannig:

Tap fyrir tekjuskatt	(7.484)	(390)
Tekjuskattur fyrir tækja skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	20,0%
Niðurfærð tekjuskattseign sbr. skýringu 19	(565)	(315)
Annad	0,0%	0,2%
Virkur tekjuskattur	931	(238)

10. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

Kostnaðarverð

Staða 1. janúar	96.507	95.674
Viðbætur ársins	638	833
Selt á árinu	(78)	0
Endurflokkad sem fjárfestingareign	107	0
Staða 31. desember	97.174	96.507

Matsbreyting

Staða 1. janúar	(2.632)	(3.650)
Matsbreyting ársins	(5.904)	1.018
Selt á árinu	1	0
Staða 31. desember	(8.635)	(2.632)

Bokfært verð 31. desember

88.639	93.875
--------	--------

Fjárfestingareignir sundurflíðast þannig:

Fasteignir	84.983	89.030
Fasteignir í byggingu	640	690
Byggingaréttir	3.116	4.155
Fjárfestingareignir alls	88.639	93.875

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Væðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Á fasteignum samstæðunnar hvilla þingiðst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum hennar að fjárhæð 74.263 millj. kr. í árslok (2011: 71.784 millj. kr.). Leigutekur á ársgrunni að fjárhæð 3.482 millj. kr. eru veðsettar á móti skuldum félagsins.

Eignarhlutir í Reitum III ehf. og Reitum VII ehf. eru veðsettir til tryggingar skuldum félagsins að fjárhæð 15.921 millj. kr.

Fasteignamat og brunabótamat

Bokfært verð fasteigna og lóða samstæðunnar nam 88.639 millj. kr. í árslok (2011: 93.875 millj. kr.). Fasteignamat fasteigna og lóða samstæðunnar í árslok nam 53.697 millj. kr. (2011: 51.010 millj. kr.). Á sama tíma var brunabótamat fasteigna samstæðunnar 94.408 millj. kr. (2011: 93.774 millj. kr.).

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnmenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangvirði kann að verða frábrugðið þessu mati.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningskiladeilad IAS40. Mat á fjárfestingareignum skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði í viðskiptum milli ótengdra upplýstra aðila á reikningskiladegi.

Á undanförunum árum hafa ekki legið fyrir áreiðanlegar upplýsingar um markaðsverð avinnuhúsnæðis á Íslandi. Á árinu 2012 var fyrsta fasteignafélagið skráð í kauphöll á Íslandi. Verðlagning þess félags á markaði gefur ákveðnar viðsingar um markaðsvirði fasteigna.

Mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna stýðst við núvirrt 30 ára sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkemndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation".

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldir tilteknar eignir, innrétingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði eru slíkar eignir taldir vera innfallar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðarviðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti breytt virði hennar.

Virðislikanið sem félagið notar er byggt á áætlunum frjálsu sjóðstreymi og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutækna að frádrægunum áætlunum kostnaði. Mikilvægustu breytnar í virðislikaninu eru áætlun um leigutekur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár.

Leigutekur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Stuðst er við væntingar stjórnmenda um markaðsvexti. Gert er ráð fyrir föstu gengi Evru gagnvart krónu vegna gengistryggðra leigusamninga. Í virðislikaninu er tekið tillit til áætlaðar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á leigutekjum framtíðar eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna, áætlaða afsætti og tapaðar kröfur. Vegna ársins 2013 er áætlað að gengi Evru gagnvart krónu verði 166.6, nýtingarhlutfall fasteigna miðað við verðmæti verði 96.3% og afsættir og tapaðar kröfur verði 0.9% af tekjum.

Allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarfasteignir eru dregin frá áætlunum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntri þróun í hlutfalli við tekjur.

10. Fjárfestingareignir, frh.:

Mat fjárfestingareigna, frh.:

Virði hverrar fjárfestingareignar er reiknað með því að núvirða frjálst sjóðstreymi með stuðli (ávöxtunarsuðli) sem endurspeglar væntan veginn fjármagnskostnað (WACC) sem og óvissu hvað varðar fjárhæð og tímavirði sjóðstreymisins. CAPMlikanið (Capital Asset Pricing Model) er notað við útteðsi raunávöxtunarkröfu eigin fjár. Ávöxtunarkrafan tekur mið af ávöxtunarkröfu á ríkistryggð skuldaþréf á markaði á reikningskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignmarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Í virðislikaninu er gert ráð fyrir að raunvextir á lánsfé séu á bilinu 4.5% - 6.2% raunávöxtunarkrafa til eigin fjár er á bilinu 10.8% - 14.8% og miðað er við að eiginfjárlutfall sé 35%. Ef veginn fjármagnskostnaður (WACC) samstæðunnar væri 1% stigi hærra eða lægra þá myndi mat fjárfestingareigna lækka um 10.5% eða 9.311 millj. kr. eða hækka um 13.9% eða 12.286 millj. kr.

Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Lækkun á mati fjárfestingareigna nam 5.904 millj. kr. á árinu 2012 samanborið við hækkun að fjárhæð 1.018 millj. kr. árið áður.

11. Eignir til eigin nota

Eignir til eigin nota greinast þannig:

Kostnaðarverð

	Fasteign	Áhóld og tæki	Alls
Staða 1. janúar 2011	117	67	184
Víðbót á árinu	0	18	18
Selt á árinu	0	(8)	(8)
Staða 31. desember 2011	117	77	194
Endurflokkað sem fjárfestingareign	(117)	0	(117)
Staða 31. desember 2012	0	77	77

Afskriftir

Staða 1. janúar 2011	6	24	30
Afskrift ársins	2	18	20
Selt á árinu	0	(3)	(3)
Staða 31. desember 2011	8	39	47
Afskrift ársins	2	14	16
Endurflokkað sem fjárfestingareign	(10)	0	(10)
Staða 31. desember 2012	0	53	53

Bokfært verð

1. janúar 2011	111	43	154
31. desember 2011	109	38	147
31. desember 2012	0	24	24

Afskriftir eru færðar sem hluti af liðnum stjórnunarkostnaður í rekstrarreikningi.

Í árslok voru fasteignir til eigin nota flokkaðar sem fjárfestingareign, þessi breyting hefur óveruleg áhrif á ársreikninginn.

12. Viðskipta- og aðrar skammtimákröfur

Viðskipta- og aðrar skammtimákröfur greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptakröfur	190	221
Aðrar skammtimákröfur	133	88
Viðskipta- og aðrar skammtimákröfur samtals	323	309

Skýringar, frh.:

12. Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur, frh.:

Viðisýrjun krafna greinist þannig:

Staða 1. janúar	191	238
Afskrifaðar tapaðar kröfur á árinu	(106)	(121)
Gjaldfærð viðisýrjun á árinu	20	74
Staða 31. desember	105	191

Viðisýrjun krafna er hluti af liðnum rekstrarkostnaður fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Viðisýrjun krafna greinist þannig í efnahagsreikningi:

	2012	2011
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	72	154
Langtímakröfur	33	37
Viðisýrjun krafna alls	105	191

13. Bundið fé

Bundið fé eru bundnar bankainnstæður til tryggingar vaxtaberandi skuldum félagsins. Samstæðan hefur gert samkomulag við lánaðrottna þar sem leigutekiur viðkomandi fasteigna fara inn á veðsertan bankareikning. Samstæðan getur notað féð til greiðsu kostnaðar vegna þeirra fasteigna svo sem fasteignagjelda, váttrygginga, viðhalds, stjórnarkostnaðar og afborgana lána.

14. Handbært fé

Stóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

15. Eigið fé

Hlutafé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum þess er 420 millj. kr. Hver hlutur er ein króna að nafnverði. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.

Hlutafar eiga rétt á arði eins og tilлага er gerð um á hverjum tíma og eiga rétt á einu atkvæði á hverjum hlut á hluthafafundum félagsins.

Í apríl 2012 hækkaði félagið hlutafé sitt um 413 millj. kr. með útgáfu jöfnunarhlutabréfa. Útgerðið hlutafé eftir jöfnun nemur 420 millj. kr.

Yfirvörðseiningur innborgaðs hlutafjár

Yfirvörðseiningur innborgaðs hlutafjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutafjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutafélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutafjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthófum arð.

Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna að fráðregnum tekjuskattsáhrifum var sýnd sérstaklega meðal eigin fjár. Þar sem uppsöfnuð matsbreyting fjárfestingareigna er neikvæð þá er hún færð til lækkunar á óráðstöfuðu eigin fé.

Arður

Ekki var greiddur arður til hluthafa í móðurfélaginu árin 2011 og 2012.

16. Hagnaður á hlut

Grunnhagnaður á hlut mýðar við hagnað sem ráðstafað er til hluthafa í móðurfélaginu og veginn meðalfjöldi virkra hluta á árinu og sýnir hver hagnaðurinn er á hverja krónu hlutafjár. Þynntur hagnaður á hlut er hinn sami og grunnhagnaður á hlut þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir til starfsmanna né annarra og félagið hefur ekki tekið lán sem er breytanlegt í hlutafé.

Skýringar, frh.:

16. Hagnaður á hlut, frh.:

Tap ársins til hluthafa í móðurfélaginu	(6.553)	(628)
Hlutafé í ársþyrjun	7	7
Áhrif útgáfu jöfnunarhlutabréfa	413	413
Vegió meðaltal útstandandi hluta þann 31. desember	420	420
Grunntap og þynnt tap í krónum á hlut	(15,6)	(1,5)

17. Vaxtaberandi skuldir

Langtímaskuldir

	2012	2011
Vaxtaberandi skuldir við lánaðstofnanir	66.671	64.560
Skuldabréfaútgáfa	7.592	7.290
	74.263	71.850
Næsta árs afborganir og langtímalán flokkuð sem skammtímaskuldir	(59.098)	(4.695)
Vaxtaberandi langtímaskuldir í efnahagsreikningi	15.165	67.155

Skammtímaskuldir

Næsta árs afborganir langtímaskulda	15.786	4.695
Langtímalán flokkuð sem skammtímalán vegna brota á lánskilyrðum	43.312	0
Vaxtaberandi skammtímaskuldir alls	59.098	4.695
Vaxtaberandi skuldir alls	74.263	71.850

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála og endurgreiðsluhluta vaxtaberandi skulda:

	Vextir	Loka- gjaldlagi	Eftir- stöðvar 2012	Eftir- stöðvar 2011
Verðtryggt lán	4,10 - 8,75%	2013 - 2044	59.140	56.753
Lán í evrum	0,94 - 1,89%	2014	15.123	15.097
			74.263	71.850

Afborganir vaxtaberandi langtímalána greinist þannig á næstu ár:

	Samkvæmt ársreikningi	Samkvæmt samningum 2012	Samkvæmt samningum 2011
Afborganir 2012	-	-	4.695
Afborganir 2013	59.098	15.786	7.245
Afborganir 2014	8.346	15.163	14.653
Afborganir 2015	1.304	37.533	39.094
Afborganir 2016	294	307	1.212
Afborganir 2017	272	525	495
Afborganir síðar	4.949	4.949	4.456
	74.263	74.263	71.850

Í árslok 2012 uppfyllti samstæðan ekki allar kvæðir í lánasamningum við lánveitendur sína. Nánari umfjöllun um vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er að finna í skýringu 21 (Lausafjárfættla).

Skýringar, frh.:

18. Lögmæti lánasamninga

Samstæðan hefur fengið lögmenn sína til þess að fara yfir lögmæti lánasamninga sem félögin hafa gert, m.t.t. þeirra dóma Hæstaréttar sem gengið hafa um ólögmæti gengistryggingar lána. Álitt þeirra er að hluti fyrur fjármögnunar félagsins falli undir framangreinda dóma. Fjárhagsleg áhrif endurtekningss hafa verið metin og eru óveruleg fyrir samstæðuna en hafa mögulega áhrif á innbyrðis skiptingu lánaðrottna og hluthafa frá endurskiplagningu og endurfjármögnun árið 2009.

19. Tekjuskattskuldbinding

Tekjuskattskuldbinding félagsins greinist þannig:

	2012	2011
Tekjuskattskuldbinding 1. janúar	3.975	3.737
Tekjuskattur ársins	(931)	238
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	3.044	3.975

Tekjuskattskuldbinding greinist þannig í árslok:

2012	Eignir	Skuldir	Nettó
Fjárfestingareignir	(352)	8.021	7.669
Viðskiptakröfur	(21)	0	(21)
Frestaður skattalegur gengismunur	(150)	0	(150)
Yfirfæránlegt skattalegt tap	(9.144)	0	(9.144)
Niurfærsla tekjuskattseignar	4.690	0	4.690
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	(4.977)	8.021	3.044
Jöfnun	4.977	(4.977)	0
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	0	3.044	3.044

2011

Fjárfestingareignir	(250)	8.991	8.741
Viðskiptakröfur	(38)	0	(38)
Lántökukostnaður	0	5	5
Frestaður skattalegur gengismunur	0	121	121
Yfirfæránlegt skattalegt tap	(8.979)	0	(8.979)
Niurfærsla tekjuskattseignar	4.125	0	4.125
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	(5.142)	9.117	3.975
Jöfnun	5.142	(5.142)	0
Tekjuskattskuldbinding 31. desember	0	3.975	3.975

Tekjuskattseign er einungis færð að því marki sem líklegt er að hægt sé að nýta framtíðarhagnað á móti eigninni. Tekjuskattseign er metin á hverjum uppgjörsdegi og lækkuð að því marki sem talið er að hun nýtist ekki.

Tekjuskattseign að fjárhæð 4.690 millj. kr. vegna yfirfæránlegs skattalegs taps er ekki færð til eignar vegna óvissu um nýtingu hennar.

Skýringar, frh.:

19. Tekjuskattskuldbinding, frh.:

Félagið mun ekki greiða tekjuskatt á árinu 2013 vegna skattalegs taps á árinu 2012. Yfirfæránlegt skattalegt tap í árslok 2012 nemur 45.722 millj. kr. (2011: 44.894 millj. kr.). Yfirfæránlegt skattalegt tap er nýtanlegt á móti skattskyldum hagnaði næstu 10 ára sem hér segir:

	2012	2011
Skattalegt tap vegna 2002, nýtanlegt til 2012	-	2
Skattalegt tap vegna 2003, nýtanlegt til 2013	110	110
Skattalegt tap vegna 2004, nýtanlegt til 2014	163	163
Skattalegt tap vegna 2005, nýtanlegt til 2015	198	198
Skattalegt tap vegna 2006, nýtanlegt til 2016	1.439	1.439
Skattalegt tap vegna 2007, nýtanlegt til 2017	1.239	1.239
Skattalegt tap vegna 2008, nýtanlegt til 2018	32.201	33.868
Skattalegt tap vegna 2009, nýtanlegt til 2019	3.038	3.039
Skattalegt tap vegna 2010, nýtanlegt til 2020	1.491	1.491
Skattalegt tap vegna 2011, nýtanlegt til 2021	3.345	3.345
Skattalegt tap vegna 2012, nýtanlegt til 2022	2.498	-
Yfirfæránlegt skattalegt tap alls	45.722	44.894

20. Viðskipta- og aðrar skammtimaskuldir

Viðskipta- og aðrar skammtimaskuldir greinast þannig:

	2012	2011
Viðskiptaskuldir	114	151
Ógreiddir afllínir vextir	358	404
Ógreiddur virðisaukaskattur	252	236
Fyrirframinnheimtar tekjur	43	14
Aðrar skammtimaskuldir	50	32
Viðskipta- og aðrar skammtimaskuldir alls	817	837

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu

Yfirlit

Efirlitrandi áhættu fylgir fjármálagæðningum samstæðunnar:

- lánsáhætta
- lausafjáráhætta
- markaðsáhætta
- rekstraráhætta

Hér eru veittar upplýsingar um framangreindar áhættur, markmið, stefnu og aðferðir samstæðunnar við að meta og stýra áhættunni, auk upplýsinga um eiginfjárfýringu hennar. Einnig eru veittar tölulegar upplýsingar víða í ársreikningnum.

Markmið samstæðunnar með áhættustýringu er að uppgöfva og greina áhættu sem hún býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Stórn samstæðunnar hefur sett áhættustýringarstefnu í því skyni að auka stöðugleika í rekstri samstæðunnar, treysta greiðslu- og rekstrarhæfi félagsins og auka fjárhagslegan styrk þess.

Áhættustýring og aðferðir eru yfirfarnar reglulega til að endurspeglar breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi samstæðunnar. Með þjálfun starfsmanna og starfsreglum stefnir samstæðan að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitáðir um hlutverk sitt og skyldur.

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:
Lausafjárhættta

Lausafjárhættta er hættan á því að samstæðan geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið samstæðunnar er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að hún hafi alltaf handbert laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaba orðspor samstæðunnar.

Helsta lausafjárhættta samstæðunnar er endurfjármögnunarárhættta. Stefna samstæðunnar er að hafa jafnan afborgunarferil á skuldum samstæðunnar til að lágmarka lausafjárhættuna.

Til að draga frekar úr endurfjármögnunarárhættunni stefnir samstæðan að því að hafa lánaðan sið sem fjölbreytilegast en við það skapast meiri sveigjanleiki í endurfjármögnun. Samstæðan hefur gefið út skuldbréf sem skráð eru hjá NASDAQ OMX Ísland. Í árslok voru 89,8% (2011: 89,9%) af vaxtaberandi skuldum samstæðunnar skuldir við lánaðstofnanir og 10,2% (2011: 10,1%) skráð skuldbréf.

Stór hluti lántöku samstæðunnar var á gjalddaga í ágúst 2012. Samstæðunni var heimilt með einhliða tilkynningu að óska eftir breytingu á greiðsluáætlun sem færði aðalgjaldlega lánaða til júní 2015 eða júní 2013 fyrir eitt lánaða. Gengið hefur verið frá þessari breyttu greiðsluáætlun.

Afkoma og þróun á árinu gerir það að verkum að samstæðan uppfyllir ekki allar kvæðir í lánaðsamningum við lántveitendur sína. Samkvæmt alþjóðlegum reikningskláreglum er kvæði á um að ef langtímalán uppfylla ekki allar lánaðkvæðir samnings við lok uppgjörs tímabils þannig að gjaldfellingarkvæði verði virk, þá eigi að flokka þau lán sem skammtímalán, jafnvel þótt lántveitendur samþykki, eftir uppgjörs tímabili og áður en reikningurinn er samþykktur, að nýta ekki gjaldfellingarkvæðin. Breyting í framsæðingu langtíma- og skammtímaxaxtaberandi skulda frá ársreikningi 2011 er samræmi við reglurnar.

Samstæðan hefur átt í viðræðum við Seðlabanka Íslands og erlenda lántveitanda um ákvæði í viðaukum við lánaðsamninga sem gerðir voru árið 2009 í tengslum við fjárhagslega endurskipulagningu samstæðunnar. Viðaukar þessir hlutu ekki bá undanþágu Seðlabanka Íslands sem þeim bar samkvæmt ákvæðum laga um gjaldeyrisráð. Bankinn telur viðaukana ekki glíða þar sem að breytingar í þeim hafi ekki verið í samræmi við þær reglur sem glíða um fjármagnshöft á Íslandi. Seðlabanki Íslands sendi félaginu bréf þann 20. desember 2012 og tilkynnti félaginu að bankinn hefði ákvæðið að hefja rannsókn á því hvort félagið hafi brotið gegn ákvæðum laga um gjaldeyrisráð með því að gera viðaukana án þess að hafa leitað eftir samþykki bankans fyrir breytingunum. Félagið hefur átt í viðræðum við erlenda lántveitandann og bankann um uppgreiðslu lánsins. Óvissa er um niðurstöðu og áhrif þessa máls.

Samningsbundnar afborganir af fjárskuldum, að meðtöldum áætluðum vaxtagreiðslum, greinast þannig:

2012	Bókfært verð	Umsamið sjóstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	74.263	84.658	18.878	17.645	40.765	7.369
Vöðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	817	817	817			
	75.080	85.475	19.695	17.645	40.765	7.369
2011						
Fjárskuldir sem ekki eru afleiður:						
Vaxtaberandi skuldir	71.850	86.273	8.441	10.356	60.120	7.356
Vöðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	837	837	837			
	72.687	87.110	9.278	10.356	60.120	7.356

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:
Lánsáættta

Lánsáættta er hættan á fjárhagslegu tapi samstæðunnar ef vöðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagæmingi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Samstæðan hefur sett útlánareglur þar sem allir nýir vöðskiptamenn eru metnir áður en þeim er veittur gjaldfrestur. Greiðslusaga nýrra vöðskiptamanna er könnuð í upphafi vöðskipta.

Vöðskipta- og aðrar skammtímaskuldir
Lánsáættta samstæðunnar ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra vöðskiptamanna. Um 36% (2011: 35%) af leigutekjum samstæðunnar eru vegna leigutekna frá fimm stærstu leigjendum hennar.

Lánsáættta er lágörkuð með því að leigjendur greiði leigu fyrirfram og auk þess er afiað bankatrygginga fyrir nokkurra mánaða leigu. Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra vöðskiptavina áður en stofnað er til vöðskipta. Úrústandandi vöðskiptakröfur eru yfirfarnar reglulega. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra.

Flestir vöðskiptamenn samstæðunnar hafa átt í áralöngum vöðskiptum við hana og tapaðar vöðskiptakröfur hafa verið óverulegar í hlutfalli af veltu. Við stýringu lánsáættu vegna vöðskiptamanna er einkum horft til aldurs krafna og fjárhagsstöðu einstakra vöðskiptamanna.

Samstæðan myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar vöðskiptakrafna og annarra krafna. Niðurfærslan er í meginatriðum séstök niðurfærsla vegna einstakra vöðskiptamanna og almenn niðurfærsla með tilliti til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum vöðskiptamönnum. Almenn niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

Ábyrgðir
Það er stefna samstæðunnar að veita aðeins dótturfélögum ábyrgðir. Þann 31. desember 2012 námu veittar ábyrgðir til dótturfélaga 64.766 millj. kr. (2011: 63.037 millj. kr.).

Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært verð þeirra sem var eftirfarandi í árslok:

	Skýr.	Bókfært verð 2012	2011
Langtímakröfur		60	77
Vöðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	12	323	309
Bundnó fé	13	1.359	672
Handbært fé	14	667	1.083
		2.409	2.142

Virðisrýrnun
Aldur krafna var eftirfarandi í árslok:

	Nafnverð kröfu 2012	Niðurfærsla 2012	Nafnverð kröfu 2011	Niðurfærsla 2011
Ógjaldfallið	305	(38)	329	(61)
Gjaldfallið innan 30 daga	59	(12)	36	(5)
Gjaldfallið fyrir 31 - 120 dögum	58	(20)	47	(13)
Gjaldfallið fyrir meira en 120 dögum	66	(35)	165	(112)
	488	(105)	577	(191)

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu samstæðunnar eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerðingum. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Gengisáhætta

Samstæðan býr við gengisáhættu vegna lántöku og leigutekna í evrum.

Áhætta samstæðunnar vegna erlendra gjaldmiðla var sem hér segir:

	2012	2011
Handbært fé í evrum	83	74
Vaxtaberandi skuldir í evrum	(15.123)	(15.121)
Gengisáhætta í efnahagsreikningi	(15.040)	(15.047)

Samningsbundið greiðslufiðaði í evrum greinist þannig:

2012	Umsamið sjóðstreymi	Innan 1 árs	1 - 2 ár	2 - 5 ár	Meira en 5 ár
Leigutekjur í evrum	4.012	318	318	942	2.434
Afborganir og vextir lána í evrum	(15.414)	(720)	(14.694)	0	0
	(11.402)	(402)	(14.376)	942	2.434

2011

Leigutekjur í evrum	4.083	297	297	891	2.812
Afborganir og vextir lána í evrum	(16.058)	(872)	(857)	(14.329)	0
	(11.975)	(575)	(560)	(13.438)	2.812

Gengi evru á árinu var sem hér segir:

	Meðalgengi 2012	2011	Árslokagengi 2012	2011
EUR	160,85	161,78	168,97	158,82

Næmigreining

10% styrking (veiking) íslenskrar krónu gagnvart evru 31. desember hefði hækkað (lækkað) afkomu samstæðunnar um 1.504 millj. kr. (2011: 1.505 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á að allar aðrar breytur haldist óbreyttar. Greiningin var unnin með sama hætti og árið 2011.

Vaxtaáhætta

Vaxtaberandi skuldir samstæðunnar er bæði með breytilegum og föstum vöxtum.

Vaxtaberandi fjármálageringar með breytilegum vöxtum greinast þannig:

	Bókfært verð 2012	2011
Fjáreignir með breytilega vexti	2.026	1.755
Fjárskuldir með breytilega vexti	(15.448)	(15.959)
	(13.422)	(14.204)

Skýringar, frh.:

21. Stýring fjárhagslegrar áhættu, frh.:

Vaxtaáhætta, frh.:

Breyting á vöxtum á uppgjörsdegi um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu um 134 millj. kr. (2011: 142 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Þessi greining byggir á því að allar aðrar breytur, sérstaklega gengi erlendra gjaldmiðla, haldist óbreyttar. Greiningin er unnin með sama hætti og árið 2011. Fjárskuldir samstæðunnar eru að öðru leyti með verðtrygðum föstum vöxtum.

Verðbólguáhætta

Vaxtaberandi skuldir að fjárhæð 59.140 millj. kr. (2011: 56.753 millj. kr.) eru verðtryggðar miðað við vísifölu neysluverðs. Aukning / minnkun verðbólgu um eitt prósentustig í árslok 2012 hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 584 millj. kr. (2011: 568 millj. kr.) fyrir tekjuskatt. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnuafhátta fyrirrækja. Rekstraráhætta myndast við alla starfsemi samstæðunnar.

Það er stefna samstæðunnar að stýra rekstraráhættu með hægkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír hennar jafnframt því að starfsreglur takmarki ekki frumkvæði og sköpunargæfu starfsmanna.

Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjáfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Eiginfjárfstýring

Það er stefna stjórnar félagsins að eignfjárfstaða samstæðunnar sé sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar. Engar breytingar urðu á stefnu um eignfjárfstýringu samstæðunnar á árinu.

Eiginfjárfstýring samstæðunnar miðar að því að lita til hlutfalls lána af eignum, sem reiknað er sem hlutfall útistandandi skulda af fjárfestingareignum og kröfur um sjóðstreymi samkvæmt lánasamningum.

Í árslok 2012 var samstæðan í skilum með öll sín lán. Í þeim tilvikum sem samstæðufélög uppfylla ekki lánaskilyrði hefur félagið fengið staðfestingu frá lánveitendum um að þeir muni ekki krefjast gjaldfellingar lána.

Félaginu og dótturfélögum þess ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eignfjárfstöðu.

22. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Hluthafar sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins og dótturfélög, stjórnarmenn og forstjóri, teljast til tengdra aðila. Hluthafar sem hafa veruleg áhrif eru Eignabjarg ehf. (Aron banki hf.) og Landsbankinn hf.

Skýringar, frh.:

23. Tengdir aðilar, frh.:
Viðskipti við hluthafa sem hafa veriðleg áhrif
Viðskipti við hluthafa sem hafa veriðleg áhrif greinast þannig í efnahagsreikningi:

Eignir:	Skýr.	2012	2011
Bundið fé	13	763	495
Handbært fé	14	667	1.083
		1.430	1.578
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	17	35.794	30.638
Aðrar skammtímaskuldir (ögreiðdir áfallnir vextir)	20	136	80
		35.930	30.718

Viðskipti við hluthafa sem hafa veriðleg áhrif greinast þannig í rekstrarreikningi:

Leigutekjur	60	56
Vaxtatekjur af bankannstöðum	69	46
Vaxtagjöld og verbætur	3.375	3.194

Önnur viðskipti við tengda aðila er óverulegur þáttur í starfsemi samstæðunnar. Verðlagning í slíkum viðskiptum er sambærileg og í öðrum viðskiptum hennar.

23. Dótturfélög
Dótturfélög voru sjö í árslok og eru eftirtalin:

	Eignarhluti 2012	2011
Reitir I ehf.	100 %	100 %
Reitir II ehf.	100 %	100 %
Reitir III ehf.	100 %	100 %
Reitir IV ehf.	100 %	100 %
Reitir V ehf.	100 %	100 %
Reitir VI ehf.	100 %	100 %
Reitir VII ehf.	100 %	100 %

Stjórnarháttafyrirlýsing

Stjórn og starfshættir stjórna

Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og forstjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundum 7. desember 2012. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarskóp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn og ákvörðunarvald stjórnar. Meginhlutverk stjórnar er að stýra féluginu milli hluthafafunda og tryggja að rekstur þess sé í lagi. Stjórn tekur meiriháttar ákvarðanir í rekstri félagsins, hefur eftirlit með að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti.

Stjórn gengdi jafnframt því hlutverki að vera endurskoðunarnefnd og starfskjaranefnd mestmeignis af árinu 2012. Þeim starfsháttum var breytt í lok árs 2012 þegar skipuð var sérstök endurskoðunarnefnd. Nefndin er skipuð þremur stjórnarmönnum, þeim Elinu Þórðardóttur, Finni Sveinbjörnssyni og Gunnari Jónssyni. Starfsreglur endurskoðunar- nefndar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins.

Stjórnin hefur samþykkt siðareglur og samfélagsleg vömið fyrir félagið, umhverfisstefnu, upplýsingastefnu og reglur um hlutverk, gildi og stefnu félagsins. Hægt er að nálgast þessar reglur á heimasíðu félagsins.

Frá aðalfundi 2012 voru haldnir 12 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna var viðstaddur alla stjórnarfundum ímabilsins. Mánaðarleg uppgjör eru unnin og lögð fyrir stjórn félagsins. Til staðar eru verklagsreglur til að tryggja eftirlit með tekjum og rekstrarkostnaði ásamt fleiri liðum sem hafa áhrif á rekstur félagsins. Rekstrarháetta er metin og henni mætt eins og kostur er og aðstæður leyfa m.a. með skilgreindri áhættustýringu sem unnin er undir handleiðslu sérfræðinga á því sviði.

Reitir eiga sjö dótturfélög og eru stjórnir þeirra ábyrgar fyrir rekstri félaganna. Stjórnir dótturfélaga eru allar skipaðar þremur einstaklingum, þeim Elinu Árnadóttur, formanni stjórnar félagsins, Guðjóni Auðunssyni, forstjóra og Einari Þorsteinssyni, fjármálastjóra.

Í stjórn Reita eru fimm stjórnarmenn, allir kosnir á aðalfundi félagsins:

- Elin Árnadóttir, stjórnarformaður, fyrst kosin í stjórn árið 2010
- Elin Þórðardóttir fyrst kosin í stjórn árið 2011
- Finnur Sveinbjörnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010
- Gunnar Jónsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010
- Þórarinn V. Þórarinnsson, fyrst kosinn í stjórn árið 2010

Stjórnarmenn þurfa að standast ströng skilyrði. Samkeppnisfærifélagsins til stjórnarsetu vegna skilyrða sem eigendur félagsins hafa undirgengið. Skilyrðin eiga m.a. að tryggja að stjórnarmenn séu óháðir hluthöfum félagsins og öðrum fyrirtækjum á Íslandi sem starfa á sama markaði. Allir stjórnarmenn eru óháðir félaginu og fjórir stjórnarmenn eru óháðir stórum hluthöfum þess eins og það er skilgreint í lið 2.5 í *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*.

Menntun, reynsla og þekking stjórnarmanna Reita er vðræð. Í stjórninni sitja tveir vðskiptaræðingar, annar sem er fjármálastjóri í ríkisfyrirtæki með mikil rekstrarumsvif og fjárhagslegar skuldbindingar, hinn með vðræka reynslu úr atvinnulífinu sem stjórnandi og stjórnarformaður, tveir hæstaréttarlögsmenn með umfangsmikla reynslu af þátttöku í stórnum ólíkra fyrirtækja og hagræðingur með vðræka reynslu á fjármálamarkaði m.a. sem stjórnandi í kauphöll, bankastjóri og raðgjafi. Nánari upplýsingar um stjórnarmenn eru að finna á heimasíðu félagsins.

Stjórn Reita hefur metið störf sín út frá Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Matð var síðast framkvæmt undir lok yfirstandandi starfsmabils. Matð var svokallað sjálfsmat þ.e. framkvæmt af stjórn eftir forskrift framangreindra leiðbeininga. Niðurstæða matsins verður leiðbeinandi til úrbóta á þeim atriðum sem stjórn þótti ástæða til að endurskoða. Er það liður í efla enn frekar stjórnarhætti félagsins fyrir kauphallarskráningu á hlutabréfum þess.

10. SÉRFRÆÐISKÝRSLA – VIRÐISÚTREIKNINGUR EIGNASAFNS

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass facade. The image is dominated by a grid of dark, intersecting lines that form the building's structural frame. The glass panels reflect the sky and surrounding environment, creating a complex pattern of light and shadow. The perspective is from below, looking up at the building, which emphasizes its height and architectural details. The overall color palette is a range of blues, from light sky blue to deep, dark blue in the shadows of the building's structure.

Deloitte.

Reitir fasteignafélag hf.
Virðisútreikningur
fasteignasafns

Mars 2015

Deloitte ehf. („við“) var ráðið af Reitum fasteignafélagi hf. og Arion banka hf. („verkkaupar“) til að framkvæma virðisútreikning á fasteignasafni Reita fasteignafélags hf. („félagið“). Virðisútreikningur er unninn í tengslum við fyrirhugaða skráningu félagsins á hlutabréfamarkað. Vinnan byggir á ráðningasamningi sem dagsettur er 16. febrúar 2015.

Samantekt þessi inniheldur samandregnar niðurstöður virðisútreiknings á fasteignasafni félagsins. Við höfum greint verkkaupa ítarlega frá okkar niðurstöðum, ásamt aðferðafræði og forsendum, í samtölum og vinnufundum á meðan vinnu okkar stóð.

Í samantekt þessari eru settar fram þær staðreyndir, forsendur og áætlanir um rekstur eignanna sem byggja á gögnum frá verkkaupa og greiningum okkar. Rekstraráætlanir mynda grunn virðisútreikningsins og er niðurstaða útreikningsins mjög háð þeim forsendum sem settar eru fram í tengslum við áætlanirnar. Allar breytingar á forsendum geta haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Virðisútreikningurinn byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum frá Reitum og höfum við hvorki staðfest áreiðanleika né sannreynt þau gögn og upplýsingar. Þann 26. febrúar 2015 fengust staðfestingar stjórnenda á að ekki vanti nein mikilvæg atriði eða upplýsingar sem skipta geta máli fyrir framtíðarrekstur fasteignasafnsins og verðmæti þess.

Vinna og verlag við gerð skýrslunnar fól ekki í sér staðfestingarvinnu né getur að nokkru leyti talist vera grundvöllur endurskoðunar eða áreiðanleikakönnunar. Vinnan fól ekki í sér úttektir á einstaka fasteignum og er vakin athygli á því að niðurstaða slíkrar úttektar gæti haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við niðurstöðu virðisútreikningsins er í höndum verkkaupa og tekur Deloitte ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli niðurstöðunnar.

Kópavogur, 5. mars 2015
Fjármálaráðgjöf Deloitte

Tengiliðir hjá Deloitte ehf:

Ágúst Heimir Ólafsson
Meðeigandi
Farsími: 864-3467
Netfang: aolafsson@deloitte.is

Emil Viðar Eypórsson
Meðeigandi
Farsími: 898-3966
Netfang: eeythorsson@deloitte.is

Lóvísanna Anna Finnbjörnsdóttir
Verkefnastjóri
Farsími: 770-4942
Netfang: lovissa@deloitte.is

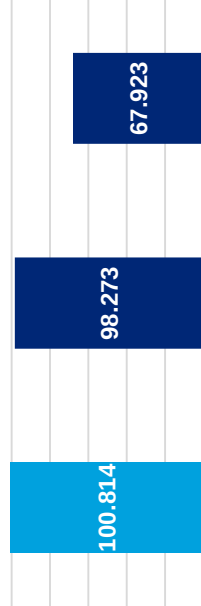
Útreiknað virði fasteignasafns félagsins er 100,8 ma.kr.

Útreiknað heildarvirði fasteignasafns félagsins er 100.814 m.kr., miðað við 31. desember 2014

- Stjórn Reita fasteignafélags hf. hyggst skrá félagið á aðalmarkað Nasdaq Iceland.
- Í tengslum við fyrirhugaða skráningu félagsins á markað og þá skráningarlýsingu sem gefin verður út í tengslum við almennt hlutfjárútbóð hafa verkkaupar óskað eftir því að Fjármálaráðgjöf Deloitte framkvæmi virðisútreikning á fasteignasafni félagsins.
- Fasteignasafn félagsins samanstendur af 130 fasteignum sem eru samtals 411 þúsund fermetrar samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og 406 þúsund leigufermetrar samkvæmt upplýsingum frá félaginu.
- Félagið á auk þess byggingarétti sem voru bókfærðir á 3.724 m.kr. í árslok 2014. Hluti af bókfærðu verði byggingaréttar er fasteign við Kringlu 1, bókfærð á 1.171 m.kr. sem er hluti af því fasteignasafni sem virðisútreikningur Deloitte nær yfir og því meðalín í því bókfærða virði sem sýnt er á mynd. Útreikningur á virði annarra byggingaréttar var ekki hluti af vinnu Deloitte.
- Félagið flokkar einnig aðrar langtímaeignir, sem leigðar eru út til viðskiptavina, sem hluta af fjárfestingareignum. Í vinnu Deloitte hefur bókfært virði fjárfestingareigna verið lækkað um bókfært virði þessara langtímaeigna.

Niðurstaða virðisútreiknings á fasteignasafninu er 2.541 m.kr. hærrí en bókfært virði fasteignasafnsins í árslok 2014

Fasteignasafn (m.kr.)



Útreiknað virði	Bókfært virði 31.12.2014	Fasteignamat
-----------------	--------------------------	--------------

Helstu kennitölur virðisútreiknings

Útreiknað virði (m.kr.)	100.814
Bókfært virði (m.kr.)	98.273
Fasteignamat 2015 (m.kr.)	67.923
Brunabótamat (m.kr.)	101.807
Leigufermetrar (þúsund)	406
Útreiknað virði per fermetra (kr.)	248.362
10 ára meðalleigutekjur á ári (m.kr.)	8.912
10 ára meðal EBITDA á ári (m.kr.)	6.556
Leigumargfaldari m.v. áætlaðar tekjur 2015	141
Leigumargfaldari m.v. 100% útleigu*	135
Leigumargfaldari m.v. 10 ára meðalleigutekjur	136
Arðsemi (e. yield)	6,5%

* m.v. leigutekjur og áætlaða markaðsleigu í janúar 2015
** 10 ára meðal EBITDA / heildarvirði safnsins

Virðisútreikningur byggir á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

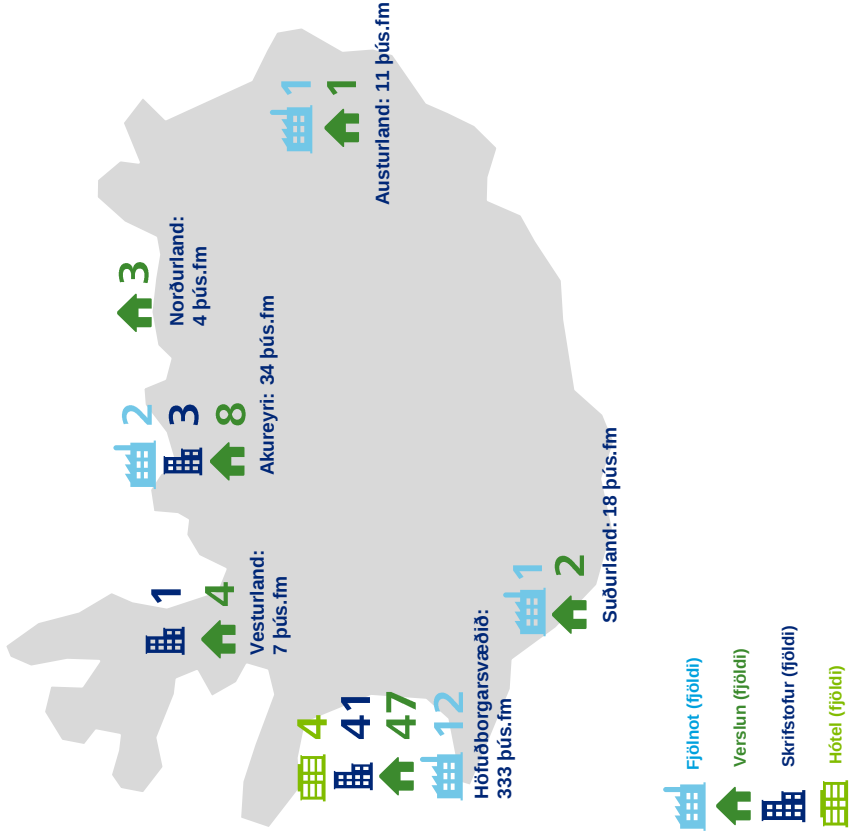
Virðisútreikningar
fasteignasafnsins byggja
á sjóðstreymisaðferð þar
sem áætlað frjálst
fjárfleði til hluthafa og
lánardrottna er núvirt með
ávöxtunarkröfu á bilinu
5,5% - 6,1%

- Við virðisútreikning á fasteignasafninu er notuð sjóðstreymisaðferð sem byggir á því að áætla framtíðarsjóðstreymi eignanna og núvirða það með viðeigandi ávöxtunarkröfu.
- Virðisútreikningurinn byggir á áætluðu frjálstu fjárfleði til hluthafa og lánardrottna á 30 ára spátímabili að viðbættu hrakvirði í lok spátímans, núvirtu með vegnum meðalfjármagnskostnaði (e. weighted averaged cost of capital, WACC).
- Áætlanir eru að mestu leyti byggðar á gögnum frá stjórnendum Reita og eru settar fram á föstu verðlagi. Ekki er því tekið tillit til verðbólgu í áætlunum og að sama skapi er raunávöxtunarkrafa notuð til núvirðingar.
- Miðað við gefnar forsendur og 30% markmiðs eiginfjárhluftall er veginn meðalfjármagnskostnaður metinn á bilinu 5,5% - 6,1%.
- Ávöxtunarkrafa er metin fyrir hverja eign fyrir sig þar sem tekið hefur verið tillit til mismunandi álags, annars vegar í ávöxtunarkröfu lánsfjár og hins vegar í ávöxtunarkröfu eiginfjár, miðað við gæði eigna og leigutaka. Ávöxtunarkröfu einstakra eigna er þannig ætlað að taka mið af gæðum eigna og leigutaka. Við mat á álagi einstakra eigna hefur Deloitte stuðst við upplýsingar frá stjórnendum félagsins.

Áætlanir byggja á
núverandi
leigusamningum og
þekktum kostnaði

- Áætlanir eru settar fram á raunverði. Áætlaðar tekjur byggja á núverandi leigusamningum, leigufjárhæð í janúar 2015 og áætlaðri markaðsleigu. Áætluð markaðsleiga byggir á mati stjórnenda Reita á markaðsleigu til framtíðar. Áætluð markaðsleiga stjórnenda er í samræmi við leigutekjur eignasafnsins í janúar og hafa stjórnendur ekki gert ráð fyrir raunvexti í tekjum. Virðisútreikningur byggir á sömu forsendum.
- Við lok núverandi leigusamninga er gert ráð fyrir að leigutekjur eigna verði í samræmi við markaðsleigu, líkt og hún er metin af stjórnendum Reita, og áætlað framtíðarnýtingarhlutfall. Nýtingarhlutfalli er ætlað að endurspegla raunhæfa nýtingu eignanna og eðlilega veltu leigutaka og er metið á bilinu 90% – 98%, byggt á gæðum eigna. Végið meðaltal nýtingarhlutfalls er 95,1% (vegið m.v. fermetrafjölda).
- Fasteignagjöld eru áætluð í samræmi við álögð fasteignagjöld fyrir árið 2015 og miða við fasteignamat 2015. Ekki hefur verið tekið tillit til þeirrar aðlögunar sem breytingar á lögum um tekjustofna sveitarfélaga gera ráð fyrir en samkvæmt þeim munu fasteignagjöld ársins 2015 miða við 30% af fasteignamati 2015 og 70% af fasteignamati 2014. Ef tekið væri mið af þessari aðlögun myndi það hafa áhrif til hækkunar á niðurstöðu virðisútreiknings en áhrifin eru talin óveruleg.
- Tryggingagjöld eru áætluð í samræmi við upplýsingar frá stjórnendum um rauntryggingaiðgjöld félagsins fyrir eignasafnið.
- Áætlaður viðhaldskostnaður byggir á 30 ára viðhaldsáætlun stjórnenda. Stjórnendur hafa auk þess áætlað kostnað við innanhúss endurbætur eignanna og hefur verið tekið tillit til þess kostnaðarliðar í virðisútreikningnum.
- Stjórnunarkostnaður er áætlaður 4,0% af tekjum. Að mati Deloitte er 4,0% af tekjum hæfilegt mat á stjórnunarkostnaði með tilliti til stærðar eignasafnsins og með hliðsjón af þeirri forsendu virðisútreikningsins að eignasafnið verði óbreytt til framtíðar og því ekki gert ráð fyrir kostnaði við nýfjárfestingar eða sölu eigna við mat á áætluðum stjórnunarkostnaði. Stjórnunarkostnaður félagsins var um 5,0% af tekjum árunna 2012-2014.
- Gert er ráð fyrir að árlegar skattalegar afskriftir séu á bilinu 3-6% af bókfærðu virði eignarinnar, þar til 90% af virði eignarinnar hefur verið afskrifað.

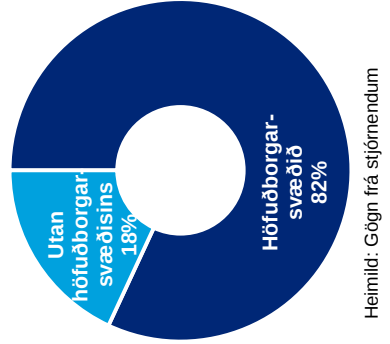
Eignasafnið samanstendur af 130 eignum sem samtals eru um 406 þúsund útleigufermetrar



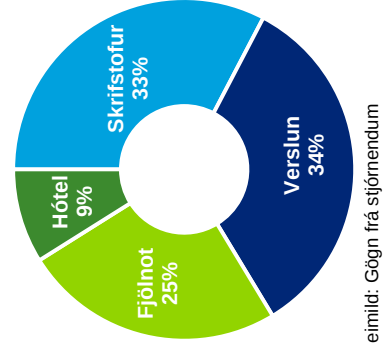
Um eignasafnið

- Eignasafn Reita fasteignafélags hf. er 130 eignir sem staðsettar eru um allt land.
- Eignasafnið er um 411 þúsund fermetrar samkvæmt Fasteignaskrá sem jafngildir um 406 þúsund útleigufermetrum samkvæmt upplýsingum frá stjórnendum Reita. Upplýsingar frá stjórnendum byggja á fermetrafjölda í gildandi leigusamningum.
- Um 82% af útleigufermetrum eignasafnsins er á höfuðborgarsvæðinu en 18% utan höfuðborgarsvæðisins.
- Samkvæmt upplýsingum frá stjórnendum voru leigusamningar í gildi um 91,5% af útleigufermetrum félagsins í janúar 2015.

Staðsetning eigna (m.v. fermetra)



Tegundir eigna (m.v. fermetra)



Niðurstaða virðisútreiknings er næm fyrir breytingum á forsendum

Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)

Veginn meðalfjármagnskosnaður (e. WACC)									
Hækkun (lækkun) markaðsleigu		6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	5,5%	5,2%	5,0%	
	-6,0%	85.658	88.709	92.004	95.573	99.453	103.689	108.332	
	-4,0%	87.156	90.283	93.661	97.320	101.300	105.644	110.409	
	-2,0%	88.653	91.857	95.317	99.067	103.146	107.600	112.485	
	0,0%	90.150	93.430	96.974	100.814	104.993	109.556	114.561	
	2,0%	91.648	95.004	98.630	102.562	106.839	111.511	116.637	
	4,0%	93.145	96.578	100.287	104.309	108.685	113.467	118.714	
	6,0%	94.642	98.151	101.943	106.056	110.532	115.423	120.790	

Útreiknuð arðsemi eignasafnsins (e. yield)

Veginn meðalfjármagnskostnaður (e. WACC)									
Hækkun (lækkun) markaðsleigu	6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	5,5%	5,2%	5,0%		
	-6,0%	7,7%	7,4%	7,1%	6,9%	6,6%	6,3%	6,1%	
	-4,0%	7,5%	7,3%	7,0%	6,7%	6,5%	6,2%	5,9%	
	-2,0%	7,4%	7,1%		6,6%	6,4%	6,1%	5,8%	
	0,0%	7,3%	7,0%	6,8%	6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	
	2,0%	7,2%	6,9%	6,6%	6,4%	6,1%	5,9%	5,6%	
	4,0%	7,0%	6,8%	6,5%	6,3%	6,0%	5,8%	5,5%	
	6,0%	6,9%	6,7%	6,4%	6,2%	5,9%	5,7%	5,4%	

Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)

EBITDA framlegð									
Nýtingarhlutfall	69,4%	70,4%	71,4%	72,4%	73,4%	74,4%	75,4%		
	92,1%	95.432	96.315	97.198	98.080	98.963	99.846	100.729	
	93,1%	96.316	97.208	98.100	98.992	99.884	100.776	101.668	
	94,1%	97.200	98.101	99.002	99.903	100.804	101.705	102.606	
	95,1%	98.084	98.994	99.904	100.814	101.725	102.635	103.446	
	96,1%	98.873	99.791	100.710	101.628	102.547	103.465	104.384	
	97,1%	99.756	100.683	101.611	102.538	103.466	104.394	105.321	
	98,1%	100.639	101.575	102.512	103.449	104.385	105.322	106.259	





Undir vörumerki „Deloitte“ sameinast kraftar þúsunda sérfræðinga sem starfa hjá sjálfstæðum félögum um allan heim við að veita viðskiptavinum þjónustu á sviði endurskoðunar, ráðgjafar, fjármála, áhættustjórnunar og skattamála. Þessi félög eru aðilar að Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), sem er breskt einkahlutafélag (*private company limited by guarantee*). Hvert aðildarfélag veitir þjónustu á tilteknu landssvæði og er bundið þeim lögum og fagreglum sem þar gilda. Félagið DTTL innir ekki af hendi þjónustu til viðskiptavina. DTTL og aðildarfélag þess eru aðskildir og sérgreindir lögaðilar sem ekki geta skuldbundið hvert annað. DTTL og aðildarfélag þess bera eingöngu ábyrgð á eigin gjörðum eða vanrækslu en ekki á aðgerðum hvers annars. Hvert aðildarfélag DTTL er skipulagt í samræmi við innlend lög, reglugerðir, viðskiptavenju og aðra þætti, og getur veitt sérfræðiþjónustu á starfssvæði sínu í gegnum dótturfélög, tengd félög, og/eða önnur félög.

Deloitte veitir bæði opinberum aðilum og einkafyrirtækjum í fjölmörgum atvinnugreinum endurskoðunar-, skatta-, ráðgjafar- og fjármálaþjónustu. Alþjóðlegt sérfræðinet Deloitte tengir saman sérfræðinga í 150 löndum þannig að saman fari ítarleg staðbundin þekking og alþjóðleg hæfni, viðskiptavinum til hagsbóta. Hjá Deloitte starfa um 200.000 sérfræðingar sem stefna saman að því að veita ávallt framúrskarandi þjónustu.

Þetta rit inniheldur almennar upplýsingar; með útgáfu þess eru aðilar að sérfræðineti Deloitte, þ.e. Deloitte Touche Tohmatsu Limited, aðildarfélag þess eða samstarfsfélög, ekki að veita sérfræðiráðgjöf eða þjónustu. Ráðfærðu þig við fagaðila áður en þú tekur ákvörðun eða grípur til aðgerða sem gætu haft áhrif á fjármál þín eða viðskipti. Enginn aðili í sérfræðineti Deloitte skal gerður ábyrgur fyrir tjóni sem kann að verða hjá þeim sem reiðir sig á þetta rit.

Höfundaréttarvarið © 2015 Deloitte Global Services Limited / Deloitte ehf.

**11. SÉRFRÆÐISKÝRSLA – VIRÐISÚTREIKNINGUR VEÐANDLAGS
TRYGGINGAFYRIRKOMULAGS**



Deloitte.

Reitir fasteignafélag hf.
Virðisútreikningur
fasteignasafns

Mars 2015

Deloitte ehf. („við“) hefur verið ráðið af Reitum fasteignafélagi hf. og Arion banka hf. („verkkaupar“) til að framkvæma virðisútreikning á því fasteignasafni Reita fasteignafélags hf. („félagið“) sem er til tryggingar efndum skuldabréfaflokksins REITIR151244 („fasteignasafnið“). Virðisútreikningur er unninn í tengslum við fyrirhugaða skráningu skuldabréfaflokksins á skuldabréfamarkað. Vinnan byggir á ráðningarsamningi sem dagsettur er 20. febrúar 2015.

Samantekt þessi inniheldur samandregnar niðurstöður virðisútreiknings á fasteignasafninu. Við höfum greint verkkaupa ítarlega frá okkar niðurstöðum, ásamt aðferðafræði og forsendum, í samtölum og vinnufundum á meðan vinnu okkar stóð.

Í samantekt þessari eru settar fram þær staðreyndir, forsendur og áætlanir um rekstur eignanna sem byggja á gögnum frá verkkaupa og greiningum okkar. Rekstraráætlanir mynda grunn virðisútreikningsins og er niðurstaða útreikningsins mjög háð þeim forsendum sem settar eru fram í tengslum við áætlanirnar. Allar breytingar á forsendum geta haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Virðisútreikningurinn byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum frá Reitum og höfum við hvorki staðfest áreiðanleika né sannreynt þau gögn og upplýsingar. Þann 26. febrúar 2015 fengust staðfestingar stjórnenda á að ekki vanti nein mikilvæg atriði eða upplýsingar sem skipta geta máli fyrir framtíðarrekstur fasteignasafnsins og verðmæti þess.

Vinna og verklag við gerð skýrslunnar fól ekki í sér staðfestingarvinnu né getur að nokkru leyti talist vera grundvöllur endurskoðunar eða áreiðanleikakönnunar. Vinnan fól ekki í sér úttektir á einstaka fasteignum eða leigutökum og er vakin athygli á því að niðurstaða slíkrar úttektar gæti haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við niðurstöðu virðisútreikningsins er í höndum verkkaupa og tekur Deloitte ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli niðurstöðunnar.

Tengiliðir hjá Deloitte ehf:

Ágúst Heimir Ólafsson
Meðeigandi
Farsími: 864-3467
Netfang: aolafsson@deloitte.is

Emil Viðar Eypórsson
Meðeigandi
Farsími: 898-3966
Netfang: eeythorsson@deloitte.is

Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir
Verkefnastjóri
Farsími: 770-4942
Netfang: lovisa@deloitte.is

Útreiknað virði fasteignasafnsins er 97,0 ma.kr. og heildarvirði veðsettra eigna 99,6 ma.kr.

Útreiknað heildarvirði fasteignasafnsins er 97.008 m.kr., miðað við 31. desember 2014

Heildarvirði veðsettra eigna skuldbréfa-flokksins er metið 99.561 m.kr. miðað við 31. desember 2014 en við mat á byggingaréttum hefur verið horft til bókfærðs virðis

- Reitir fasteignafélag hf. gaf út skuldbréfaflokkinn REITIR151244 þann 11. desember 2014. Þá voru gefin út skuldabréf að nafnvirði 25.550 m.kr. og seld á 25.000 m.kr. Flokkurinn er stækkanlegur í 50.000 m.kr. að nafnvirði.
- Í tengslum við fyrirhugaða skráningu skuldbréfaflokksins á markað og þá skráningarlýsingu sem gefin verður út í tengslum við skráninguna hafa verkkaupar óskað eftir því að Fjármálaráðgjöf Deloitte framkvæmi virðisútreikning á virði þeirra fasteigna Reita sem eru til tryggingar efnudum skuldbréfaflokksins REITIR151244.
- Til tryggingar efnudum skuldbréfaflokksins er fasteignasafn í eigu félagsins sem samanstendur af 114 fasteignum sem samtals eru um 396 þúsund fernetrar samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands ásamt 10 byggingaréttum. Um er að ræða allt eignasafn Reita að undanskildum 16 fasteignum og tveimur byggingaréttum á höfuðborgarsvæðinu.
- Byggingaréttir félagsins eru hluti af tryggingarandlaginu. Mat á virði byggingaréttanna var ekki hluti af vinnu Deloitte. Við framsetningu á heildarvirði veðsettra eigna hefur Deloitte stuðst við bókfært virði í árslok 2014. Bent er á að óvissa er um verðmæti byggingaréttanna en stjórnendur hafa metið virði þeirra miðað við áætlað byggingarmagn í fermetrum. Bókfært virði allra byggingaréttanna var 3.724 m.kr. þann 31.12.2014 en þeir byggingaréttir sem eru undanskildir tryggingarandlaginu voru bókfærðir á 94 m.kr. Hluti af bókfærðu virði byggingaréttanna er fasteign við Kringluna 1, bókfærð á 1.171 m.kr. en fasteignin er hluti af því fasteignasafni sem virðisútreikningur Deloitte nær yfir.
- Félagið flokkar einnig aðrar langtímaeignir, sem leigðar eru út til leigutaka, sem hluta af fjárfestingareignum. Þessar eignir eru ekki hluti af tryggingar-andlagi skuldbréfaflokksins og hefur bókfært virði fasteigna, líkt og það er birt í töflu að ofan, verið lækkað um bókfært virði þessara langtímaeigna.

Niðurstaða virðisútreiknings á fasteignasafninu er 2.401 m.kr. hærrí en bókfært virði fasteignasafnsins í árslok 2014

Veðsettar eignir 31.12.2014

m.kr.	Útreiknað virði	Fasteigna-mat	Bókfært virði
Fasteignasafn	97.008	65.424	94.607
Byggingaréttir	2.553	n/a	2.553
Veðsettar eignir	99.561	65.424	97.463

Helstu kennitölur virðisútreiknings

Útreiknað virði (m.kr.)	97.008
Bókfært virði (m.kr.)	94.607
Fasteignamat 2015 (m.kr.)	65.424
Brunabótamat (m.kr.)	98.264
Leigufermetrar (þúsund)	391
Útreiknað virði per fermetra (kr.)	248.268
10 ára meðalleigutekjur á ári (m.kr.)	8.548
10 ára meðal EBITDA á ári (m.kr.)	6.293
Leigumargfaldari m.v. áætlaðar tekjur 2015	142
Leigumargfaldari m.v. 100% útleigu*	135
Leigumargfaldari m.v. 10 ára meðalleigutekjur	136
Árðsemi (e. yield)**	6,5%

* m.v. leigutekjur og áætlaða markaðsleigu í janúar 2015

** 10 ára meðal EBITDA / heildarvirði safnsins

Virðisútreikningur byggir á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

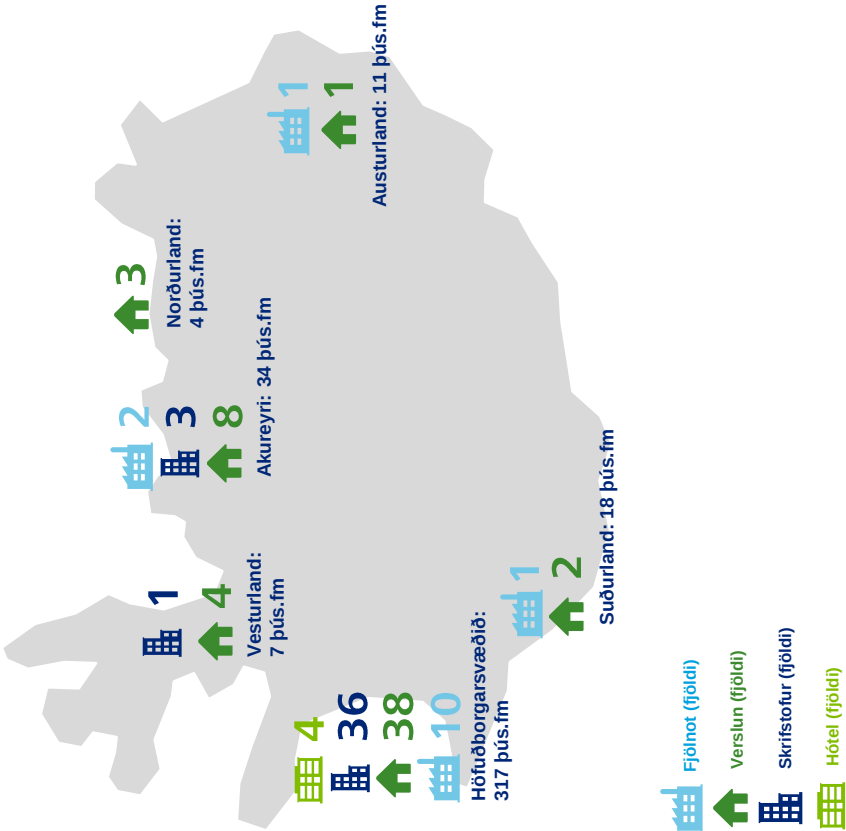
Virðisútreikningar fasteignasafnsins byggja á sjóðstreymisaðferð þar sem áætlað frjálst fjárfæði til hluthafa og lánardrottna er núvirt með ávöxtunarkröfu á bilinu 5,5% - 6,1%

- Við virðisútreikning á fasteignasafninu er notuð sjóðstreymisaðferð sem byggir á því að áætla framtíðarsjóðstreymi eignanna og núvirða það með viðeigandi ávöxtunarkröfu.
- Virðisútreikningurinn byggir á áætluðu frjálsum fjárfæði til hluthafa og lánardrottna á 30 ára spátímabili að viðbættu hrakviriði í lok spátímans, núvirtu með veginum meðalfjármagnskostnaði (e. weighted averaged cost of capital, WACC).
- Áætlanir eru að mestu leyti byggðar á gögnum frá stjórnendum Reita og eru settar fram á föstu verðlagi. Ekki er því tekið tillit til verðbólgu í áætlunum og að sama skapi er raunávöxtunarkrafa notuð til núvirðingar.
- Miðað við gefnar forsendur, 30% markmiðs eiginfjárlufluttal og 20% tekjuskattshluttal er veginn meðalfjármagnskostnaður metinn á bilinu 5,5% - 6,1%.
- Ávöxtunarkrafa er metin fyrir hverja eign fyrir sig þar sem tekið hefur verið tillit til mismunandi álags, annars vegar í ávöxtunarkröfu lánsfjár og hins vegar í ávöxtunarkröfu eiginfjár, miðað við gæði eigna og leigutaka. Ávöxtunarkröfu einstakra eigna er þannig áætlað að taka mið af gæðum eigna og leigutaka. Við mat á álagi einstakra eigna hefur Deloitte stuðst við upplýsingar frá stjórnendum félagsins.

Áætlanir byggja á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

- Áætlanir eru settar fram á raunverði. Áætlaðar tekjur byggja á núverandi leigusamningum, leigufjárhæð í janúar 2015 og áætlaðri markaðsleigu. Áætluð markaðsleiga byggir á mati stjórnenda Reita á markaðsleigu til framtíðar. Áætluð markaðsleiga stjórnenda er í samræmi við leigutekjur eignasafnsins í janúar og hafa stjórnendur ekki gert ráð fyrir raunvexti í tekjum. Virðisútreikningur byggir á sömu forsendum.
- Við lok núverandi leigusamninga er gert ráð fyrir að leigutekjur eigna verði í samræmi við markaðsleigu, líkt og hún er metin af stjórnendum Reita, og áætlað framtíðarnýtingarhluttal. Nýtingarhluttalli er áætlað að endurspegla raunhæfa nýtingu eignanna og eðlilega veltu leigutaka og er metið á bilinu 90% – 98%, byggt á gæðum eigna. Vegið meðaltal nýtingarhlutfalls er 95,1% (vegið m.v. fermetrafjölda).
- Fasteignagjöld eru áætluð í samræmi við álögð fasteignagjöld fyrir árið 2015 og miða við fasteignamat 2015. Ekki hefur verið tekið tillit til þeirrar aðlögunar sem breytingar á lögum um tekjustofna sveitarfélaga gera ráð fyrir en samkvæmt þeim munu fasteignagjöld ársins 2015 miða við 30% af fasteignamati 2015 og 70% af fasteignamati 2014. Ef tekið væri mið af þessari aðlögun myndi það hafa áhrif til hækunar á niðurstöðu virðisútreiknings en áhrifin eru óveruleg.
- Tryggingagjöld eru áætluð í samræmi við upplýsingar frá stjórnendum um rauntryggingaigjöld félagsins fyrir eignasafnið.
- Áætlaður viðhaldskostnaður byggir á 30 ára viðhaldsáætlun stjórnenda. Stjórnendur hafa auk þess áætlað kostnað við innanhúss endurbætur eignanna og hefur verið tekið tillit til þess kostnaðarliðar í virðisútreikningnum.
- Stjórnunarkostnaður er áætlaður 4,0% af tekjum. Að mati Deloitte er 4,0% af tekjum hæfilegt mat á stjórnunarkostnaði með tilliti til stærðar eignasafnsins og með hliðsjón af þeirri forsendu virðisútreikningsins að eignasafnið verði óbreytt til framtíðar og því ekki gert ráð fyrir kostnaði við nýjlfæstingar eða sölu eigna við mat á áætlunum stjórnunarkostnaði. Stjórnunarkostnaður félagsins var um 5,0% af tekjum á árunum 2012-2014.
- Gert er ráð fyrir að árlegar skattalegar afskriftir séu á bilinu 3-6% af bókfærðu virði eignarinnar, þar til 90% af virði eignarinnar hefur verið afskrifað.

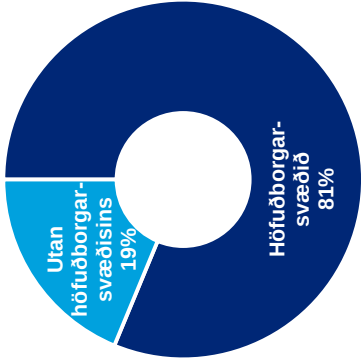
Eignasafnið samanstendur af 114 eignum sem samtals eru um 391 þúsund útleigufermetrar



Um eignasafnið

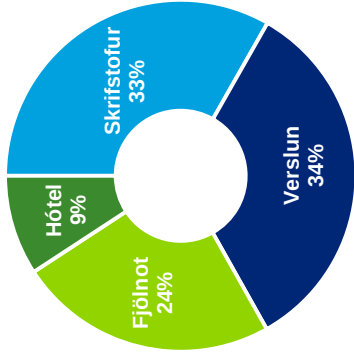
- Eignasafn Reita fasteignafélags hf. sem er til tryggingar efndum skuldabréfablokksins REITIR151244 samanstendur af 114 eignum sem staðsettar eru um allt land og 10 byggingaréttum á höfuðborgarsvæðinu. Um er að ræða allar eignir Reita að undanskildum 16 fasteignum og tveimur byggingaréttum á höfuðborgarsvæðinu.
- Eignasafnið sem um ræðir er um 396 þúsund fermetrar samkvæmt Fasteignaskrá sem jafngildir um 391 þúsund útleigufermetrum samkvæmt upplýsingum frá stjórnendum Reita. Upplýsingar frá stjórnendum byggja á fermetraföldu í gildandi leigusamningum.
- Stærstur hluti eignasafnsins er staðsettur á höfuðborgarsvæðinu eða um 81% af útleigufermetrum safnsins.
- Samkvæmt upplýsingum frá stjórnendum voru leigusamningar í gildi um 92,7% af útleigufermetrum félagsins í janúar 2015.

Staðsetning eigna (m.v. fermetra)



Heimild: Gögn frá stjórnendum

Tegundir eigna (m.v. fermetra)



Heimild: Gögn frá stjórnendum

Niðurstaða virðisútreiknings er næm fyrir breytingum á forsendum

Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)											
Veginn meðalfjármagnskostnaður (e. WACC)											
Hækkun (lækkun) markaðsleigu	6,5%	6,2%	6,0%	5,7%	5,5%	5,2%	5,0%	Útreiknuð arðsemi eignasafnsins (e. yield)			
	-6,0%	7,6%	7,4%	7,1%	6,8%	6,6%	6,0%	Veginn meðalfjármagnskostnaður (e. WACC)			
	-4,0%	7,5%	7,2%	7,0%	6,7%	6,5%	6,0%				
	-2,0%	7,4%	7,1%	6,9%	6,6%	6,3%	6,0%				
	0,0%	7,3%	7,0%	6,7%	6,5%	6,2%	6,0%				
	2,0%	7,1%	6,9%	6,6%	6,4%	6,1%	6,0%				
	4,0%	7,0%	6,8%	6,5%	6,3%	6,0%	6,0%				
6,0%	6,9%	6,7%	6,4%	6,2%	5,9%	5,7%	5,4%				

Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)											
EBITDA framlegð											
Nýtingarhlutfall	69,5%	70,5%	71,5%	72,5%	73,5%	74,5%	75,5%	Útreiknað virði eignasafnsins (m.kr.)			
	92,1%	91.830	92.679	93.529	94.379	95.229	96.079				
	93,1%	92.679	93.538	94.397	95.255	96.114	96.972				
	94,1%	93.529	94.397	95.264	96.131	96.999	97.866				
	95,1%	94.379	95.255	96.131	97.008	97.884	98.760				
	96,1%	95.229	96.114	96.999	97.884	98.769	99.653				
	97,1%	96.079	96.973	97.866	98.760	99.654	100.547				
98,1%	96.929	97.831	98.734	99.636	100.538	101.441	102.343				





Undir vörumerki „Deloitte“ sameinast kraftar þúsunda sérfræðinga sem starfa hjá sjálfstæðum félögum um allan heim við að veita viðskiptavinum þjónustu á sviði endurskoðunar, ráðgjafar, fjármála, áhættustjórnunar og skattamála. Þessi félög eru aðilar að Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), sem er breskt einkahlutafélag (*private company limited by guarantee*). Hvert aðildarfélag veitir þjónustu á tilteknu landssvæði og er bundið þeim lögum og fagreglum sem þar gilda. Félagið DTTL innir ekki af hendi þjónustu til viðskiptavina. DTTL og aðildarfélag þess eru aðskildir og sérgreindir lögaðilar sem ekki geta skuldbundið hvert annað. DTTL og aðildarfélag þess bera eingöngu ábyrgð á eigin gjörðum eða vanrækslu en ekki á aðgerðum hvers annars. Hvert aðildarfélag DTTL er skipulagt í samræmi við innlend lög, reglugerðir, viðskiptavenju og aðra þætti, og getur veitt sérfræðiþjónustu á starfssvæði sínu í gegnum dótturfélög, tengd félög, og/eða önnur félög.

Deloitte veitir bæði opinberum aðilum og einkafyrirtækjum í fjölmörgum atvinnugreinum endurskoðunar-, skatta-, ráðgjafar- og fjármálaþjónustu. Alþjóðlegt sérfræðinet Deloitte tengir saman sérfræðinga í 150 löndum þannig að saman fari ítarleg staðbundin þekking og alþjóðleg hæfni, viðskiptavinum til hagsbóta. Hjá Deloitte starfa um 200.000 sérfræðingar sem stefna saman að því að veita ávallt framúrskarandi þjónustu.

Þetta rit inniheldur almennar upplýsingar; með útgáfu þess eru aðilar að sérfræðineti Deloitte, þ.e. Deloitte Touche Tohmatsu Limited, aðildarfélag þess eða samstarfsfélög, ekki að veita sérfræðiráðgjöf eða þjónustu. Ráðfærðu þig við fagaðila áður en þú tekur ákvörðun eða grípur til aðgerða sem gætu haft áhrif á fjármál þín eða viðskipti. Enginn aðili í sérfræðineti Deloitte skal gerður ábyrgur fyrir tjóni sem kann að verða hjá þeim sem reiðir sig á þetta rit.

Höfundaréttarvarið © 2015 Deloitte Global Services Limited / Deloitte ehf.

 REITIR