

SAMÞYKKTIR FYRIR

Reykjastræti ehf.

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Reykjastræti ehf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er í Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna, rekstur og viðhald fasteigna, fasteignaumsýsla, fjárfestingastarfsemi, eignarhald hlutabréfa og eignarhluta í félögum, lánastarfsemi og önnur skyld starfsemi ásamt tengdri þjónustu og ráðgjöf.

4. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 5.496.644,- *fimm milljónir fjögur hundruð nítíu og sex þúsund sexhundruð fjórtíu og fjórar krónur*. Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1 kr. - ein krona - að nafnverði.

5. gr.

Aðeins er heimilt að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til þess samþykki allra hluthafa í félaginu. Hið sama gildir um útgáfu skuldabréfa með breytirétt í hluti í félaginu. Hluthafar skulu ávallt eiga forgangsrétt umfram þriðju aðila til áskriftar að nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár og þarf til þess samþykki allra hluthafa félagsins.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum. Í hlutaskrá skal koma fram að framsal hluta sé háð skilyrðum samkvæmt hluthafasamkomulagi sem er í gildi á milli hluthafa. Hlutaskráin skal geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar. Ef þess er krafist af hluthafa skal félagið gefa út staðfestingu um færslu í hlutaskránná.

Gagnvart félaginu skal hlutaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður á hverjum tíma svo og jöfnunarhlutir, fundarboð og tilkynningar allar sendast til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í félaginu.

7. gr.

Sérhver eigendaskipti að hlutum í félaginu sem ekki eru í samræmi við ákvæði samþykktu þessara eru ógild og skulu engin réttaráhrif hafa.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um fyrirhuguð eigendaskipti skriflega, félaginu og öðrum hluthöfum gefinn kostur á að beita forkaupsrétti og stjórn félagsins samþykkt fyrirhuguð eigendaskipti. Stjórn félagsins skal innan tuttugu (20) daga frá því henni berst tilkynning um fyrirhugaða sölu taka ákvörðun um hvort samþykki skuli veitt eða hvort stjórnin hyggist nýta forkaupsrétt félagsins. Hafi samþykki eða ákvörðun stjórnar um hvort forkaupsréttur félagsins skuli nýttur eigi verið kunngerð innan þeirra tímamarka sem mælt er fyrir um í þessari grein skal litið svo á að samþykki hafi verið veitt og/eða að fallið hafi verið frá forkaupsrétti fyrir hönd félagsins.

Forkaupsréttur: Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir hönd félagsins að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu eiga hluthafar forkaupsrétt að fölum hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Ef hluthafi nýtir ekki forkaupsrétt sinn skal öðrum hluthöfum gefinn kostur á að nýta sér þann rétt í hlutfalli við hlutafjáreign sína.

Forkaupsréttarhafi skal hafa þrjátíu (30) virka daga til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um samþykkt tilboð eða kaupsamning. Þeir hluthafar sem aðhafast ekki innan framangreinds frests teljast hafa fallið frá forkaupsrétti sínum. Þá mega eigi liða liða fleiri en fjörutíu (40) virkir dagar frá því viðkomandi hluthafi tilkynnti stjórn félagsins um nýtingu forkaupsréttarins og þar til kaupverð er greitt og hlutaskrá félagsins uppfærð til staðfestingar á breyttu eignarhaldi hlutanna. Ef fyrir liggur tilboð frá þriðja aðila sem forkaupsréttarhafi gengur inn í skulu þó ákvæði þess tilboðs um greiðsluskilmála gilda.

Forkaupsrétt má einungis nýta að því er varðar alla fala hluti, en ekki einungis hluta þeirra.

Að öðru leyti en fram kemur í þessari grein skulu almennar reglur gilda um forkaupsréttinn.

Skylda til samhliða sölu (Drag Along): Ef ótengdur þriðji aðili býðst til að kaupa allt hlutfé í félaginu og hluthafi (eða hluthafar) sem á a.m.k. 80% hlutafjár í félaginu ákveður að framselja hluti sína til slíks þriðja aðila, og að því gefnu að félagið eða aðrir hluthafar hafi ekki neytt forkaupsréttar síns samkvæmt framangreindu, skal öðrum hluthöfum skylt, sé þess krafist skriflega af hálfu seljanda, að framselja einnig hluti sína í félaginu til viðkomandi þriðja aðila innan fjörutíu (40) virkra daga á sama verði og að öðru leyti með sömu skilmálum og gilda um seljanda.

Réttur til samhliða sölu (Tag Along): Hyggist hluthafi (eða hluthafar) selja hluti sína, að hluta eða öllu leyti, til ótengds þriðja aðila, og að því gefnu að félagið eða aðrir hluthafar hafi ekki neytt forkaupsréttar síns og slíkur hluthafi hafi ekki skyldað aðra hluthafa til samhliða sölu

samkvæmt framangreindu, skal seljanda skylt að tryggja, óski aðrir hluthafar þess með skriflegri tilkynningu til seljanda, að aðrir hluthafar geti einnig selt hluti sína í félaginu (eða hluta þeirra) til viðkomandi þriðja aðila á sama verði og að öðru leyti með sömu skilmálum og gilda um viðskipti seljanda og þriðja aðila. Ef seljanda eignarhluta í félaginu er ómögulegt að tryggja að eignarhlutir þeirra hluthafa í félaginu sem þess hafa krafist verði gerðir að hluta slíkrar sölu skal seljanda óheimilt að framselja hluti sína til þriðja aðila.

Erfðir og búskipti: Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta taka ekki gildi gagnvart félaginu fyrr en stjórn hefur samþykkt slík eigendaskipti.

Veðsetning hluta: Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis stjórnar.

8. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

9. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans, sbr. lög um einkahlutafélög nr. 138/1994.

11. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok maí ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tuttugasta ($\frac{1}{20}$) hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt 62. gr. nr. 138/1994, um einkahlutafélög.

12. gr.

Félagstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi, tölvupósti staðfestum um móttöku eða á annan jafnsannanlegan hátt. Til hluthafafundar skal boðað með a.m.k. sjö (7) daga. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja tveir (2) eða fleiri hluthafar, eða umboðsmenn þeirra, sem hafa yfir að ráða a.m.k. 80% hlutafjár í félaginu. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með tíu (10) daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem

ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja tveir (2) eða fleiri hluthafar, eða umboðsmenn þeirra, sem ráða yfir helmingi hlutafjár í félaginu hið minnsta.

13. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverri einni krönu í hlutafé. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum.

Þrátt fyrir framangreint er samþykki allra hluthafa í félaginu áskilið til þess:

1. að ákveða að hækka eða lækka hlutafé félagsins, sem og að taka ákvarðanir um útgáfu skuldabréfa með breytirétt í félaginu;
2. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagspartir umfram skuldbindingar sínar;
3. að takmaka heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum;
4. að skerða rétt hluthafa til arðgreiðslna eða annarrar úthlutunar úr hendi félagsins, öðrum en hluthöfum til hagsbóta;
5. að taka ákvarðanir um breytingu á samþykktum félagsins; og
6. að taka ákvörðun um slit félagsins, skiptingu þess eða samruna við annað félag.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda eða skoðunarmanna félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur eða skoðunarmenn.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnar- og endurskoðenda eða skoðunarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skrá það sem gerist á hluthafafundum.

16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð þremur (3) mönnum sem allir skuli kosnir á hluthafafundi félagsins. Heimilt er að kjósa einn (1) til þrjá (3) varamenn.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Undirskrift meirihluta meirihluta stjórnar skuldbindur félagið.

Stjórnarfundir eru lögmætir og ákvörðunarbærir ef allir stjórnarmenn sækja fund. Á stjórnarfundum ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé mælt fyrir í landslögum eða samþykktum þessum. Þrátt fyrir framangreint er samþykki allra stjórnarmanna áskilið til þess að eftirfarandi ákvarðanir séu gildar:

1. ákvarðanir sem skuldbinda félagið gagnvart þriðja aðila þegar heildarupphæð viðkomandi skuldbindingar nemur hærri fjárhæð en kr. 50 000 000, nema ef um er að ræða endurfjármögnun á lánum félagsins á hagstæðari kjörum en þá nægir samþykki einfalds meirihluta;
2. ákvarðanir um sölu eða veðsetningu eigna félagsins og kaup á nýjum eignum þegar fjárhæð slíkra viðskipta er umfram kr. 50.000.000;
3. ákvarðanir um meiriháttar lántökur félagsins;
4. ákvörðun um ráðningu eða brottvikningu framkvæmdastjóra félagsins;
5. ákvarðanir sem varða veðsetningu eða framsal á hlutum í félaginu, þ.m.t. beitingu forkaupsréttar félagsins á fölum hlutum í félaginu; og
6. tillögur og ákvarðanir um samruna, skiptingu og slit félagsins sem og ákvörðun um að bú þess skuli gefið upp til gjaldprotaskipta

17. gr.

Stjórn skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar að öllu jöfnu til stjórnarfunda með tölvu-pósti staðfestum um móttöku eða ábyrgðarpósti, en hver stjórnarmaður og framkvæmdastjóri sé hann ráðinn getur krafist þess að boðið verði til stjórnarfunda og skal orðið við slíkri kröfu innan sjö (7) daga. Boða skal til stjórnarfundar með a.m.k. þriggja (3) daga fyrirvara, nema allir stjórnarmenn verði sammála um að hafa styttri frest. Hafi stjórnarformaður ekki boðið til stjórnarfundar innan sjö (7) daga frá því að gerð hefur verið lögmæt krafa þess efnis þá skal meðstjórnanda heimilt að boða til stjórnarfundar með sama hætti og að framan greinir.

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

18. gr.

Stjórn félagsins getur ráðið framkvæmdastjóra og ákveður þá starfskjör hans. Hún getur og veitt prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald

og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum eða skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

19. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn eða fleiri löggilta endurskoðendur eða skoðunarmenn. Skulu þeir rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins

20. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðendur eða skoðunarmenn eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthöfum er skylt að sæta innlausn hluta sinna, taki stjórn félagsins ákvörðun um innlausn á grundvelli ákvæða hluthafasamkomulags sem í gildi er á milli hluthafa. Að öðru leyti en greinir í hluthafasamkomulagi því sem er í gildi á milli hluthafa þurfa hluthafar ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

22. gr.

Samþykktum þessum má aðeins breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með samþykki allra hluthafa í félaginu.

23. gr.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði allra hluthafa í félaginu til að ákvörðun um slit sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

24. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um einkahlutafélög, svo og öðrum lagafyrirmælum er við geta átt.

Þannig samþykkt í Reykjavík, 3. maí 2016 og breytt þann 15. ágúst 2016, 25. apríl 2018, 1. október 2024, og 28. mars 2025.