

# SKRÁNINGARLÝSING

Verðtryggð skuldabréf Fasteignafélagsins Stoða hf.  
1. flokkur 2003



---

## Yfirlýsingar

### Yfirlýsing útgefanda:

Fasteignafélagið Stoðir hf., kt. 450599-3529, Kringlunni 4 - 12, 103 Reykjavík, lýsir því hér með yfir að skráningarlýsing þessi sé eftir bestu vitund rétt og í fullu samræmi við staðreyndir. Skráningarlýsingin er gerð á grundvelli 4. gr. viðauka IV við reglugerð nr. 434/1999 um opinbera skráningu verðbréfa í kauphöll.

F.h. Fasteignafélagsins Stoða hf.  
10. nóvember 2003

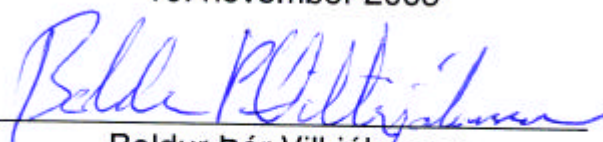


Jónas Þór Þorvaldsson  
Framkvæmdastjóri  
Kt. 100467-3219

### Yfirlýsing umsjónaraðila:

Umsjónaraðili skráningar í Kauphöll Íslands hf., Kaupping Búnaðarbanki hf., kt. 560882-0419, Ármúla 13, 108 Reykjavík, hefur samið skráningarlýsingu þessa. Kaupping Búnaðarbanki hf. hefur í því skyni aflað þeirra gagna frá félaginu og löggiltum endurskoðendum þess sem talin voru nauðsynleg. Kaupping Búnaðarbanki hf. lýsir því yfir að skráningarlýsing þessi er eftir bestu vitund rétt og í fullu samræmi við staðreyndir. Skráningarlýsingin er gerð á grundvelli 4. gr. viðauka við reglugerð nr. 434/1999 um opinbera skráningu verðbréfa í kauphöll.

F.h. Kaupnings Búnaðarbanka hf.  
10. nóvember 2003



Baldur Þór Vilhjálmsson  
Markaðsviðskipti  
Kt. 250476-2999



Ingólfur Helgason  
Forstöðumaður markaðsviðskipta  
Kt. 041067-5279

### Yfirlýsing endurskoðenda:

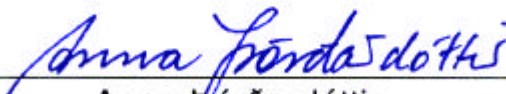
Við undirrituð, endurskoðendur hjá KPMG Endurskoðun hf, kt. 590975-0449, Vegmúla 3, 108 Reykjavík, höfum endurskoðað og áritað án athugasemda ársreikninga Fasteignafélagsins Stoða hf. fyrir árin 2000-2002. Við staðfestum að reikningarnir eru í samræmi við lög og góða reikningskilavenju.

F.h. KPMG Endurskoðunar hf.  
10. nóvember 2003



---

Stefán Hilmarsson  
Endurskoðandi  
Kt. 300761-3649



---

Anna Þórðardóttir  
Endurskoðandi  
Kt. 210960-5629



## Almennar upplýsingar um verðtryggð skuldabréf Fasteignafélagsins Stoða hf., 1. flokkur 2003.

<b>Útgefandi</b>	Fasteignafélagið Stoðir hf., kt. 450599-3529, Kringlunni 4 - 12, 103 Reykjavík, sími 575-9000, bréfsími 575-9001.
<b>Ábyrgð á skráningarlýsingu</b>	Kaupping Búnaðarbanki hf., kt. 560882-0419, Austurstræti 5, 101 Reykjavík, sími 515-1500, bréfsími 515-1509, ábyrgist þessa skráningarlýsingu, sem gerð er skv. 4. gr. IV. viðauka við reglugerð nr. 434/1999 um opinbera skráningu verðbréfa í kauphöll.
<b>Samþykki skuldabréfaútgáfu</b>	Stjórn Fasteignafélagagsins Stoða hf. samþykkti skuldabréfaútgáfu þessa á fundi þann 12. febrúar sl. og staðfesti þar með undirritun framkvæmdastjóra frá 5. s.m. sem heimilar útgáfu skuldabréfa fyrir 1.800.000.000,- kr. Stjórn Fasteignafélagsins Stoða hf. samþykkti þann 1. júlí sl. viðbótarútgáfu í flokknum að nafnverði 500.000.000,- kr. Alls hefur því verið samþykkt að gefa út skuldabréf fyrir 2.300.000.000,- kr. að nafnverði. Fjárfestum er bent á að stjórn útgefanda samþykkti jafnframt að skuldabréfaflokkurinn verði opinn og hefur ekki verið tekin ákvörðun um endanlega stærð hans umfram samþykktirnar frá 12. febrúar 2003 og 1. júlí 2003. Núverandi heimildir til útgáfu í flokknum eru fullnýttar. Komi til frekari stækkunar á skuldabréfaflokknum þarf stjórn Fasteignafélagsins Stoða hf. að veita nýtt samþykki fyrir viðbótarútgáfu.
<b>Starfsemi</b>	Tilgangur Fasteignafélagsins Stoða hf. skv. grein 1.3. í samþykktum félagsins er kaup og sala fasteigna og lausafjármuna, útleiga eigna, byggingafélagsstarfsemi, verðbréfavíðskipti og annar skyldur rekstur.
<b>Umsjón með skráningu</b>	Kaupping Búnaðarbanki hf., kt. 560882-0419, Austurstræti 5, 101 Reykjavík.
<b>Nafnverð, lánstími og sölutrygging</b>	Heildarnafnverð 1. flokks 2003 er 2.300.000.000,- kr. Flokkurinn er opinn. Útgáfudagur bréfanna var 5. febrúar 2003. Endurgreiða skal höfuðstól skuldarinnar með einni afborgun þann 5. febrúar 2011. Nú þegar hafa verið útgefin og seld 230 bréf, samtals að nafnverði 2.300.000.000,- kr. Flokkurinn var sölutryggður.
<b>Nafnvextir og verðtrygging</b>	Skuldabréfin í 1. flokki 2003 eru vaxtagreiðslubréf og bera 7,40% ársvexti sem greiða skal árlega þann 5. febrúar, fyrst árið 2004 og síðast árið 2011. Bréfin bera vexti frá útgáfudegi. Útgáfudagur bréfanna var 5. febrúar 2003. Vextir reiknast af uppreiknuðum höfuðstól á hverjum gjalddaga. Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs, sem er reiknuð og birt af Hagstofu Íslands skv. lögum nr. 12/1995, með grunnvísitölu í febrúar 2003, 224,7 stig. Engin hlunnindi fylgja bréfunum.

<b>Einingar skuldabréfanna</b>	Bréfin eru gefin út í 10.000.000 kr. einingum, og bera númerin 03-01-001 – 03-01-230 og eru að nafnverði 10 milljónir hvert. Ef fleiri bréf verða gefin út munu númer þeirra vera í beinu framhaldi af númerum þeirra sem þegar hafa verið gefin út.
<b>Ávöxtunarkrafa og sölugengi</b>	Útgáfudagur bréfanna var 5. febrúar 2003. Ávöxtunarkrafan á fyrsta söludegi var 7,4% og sölugengi 1,000569. Ávöxtunarkrafa og sölugengi ákvarðast af markaðsaðstæðum á hverjum tíma. Upplýsingar um ávöxtunarkröfu og gengi skuldabréfanna hverju sinni er hægt að fá hjá Kaupþingi Búnaðarbanka hf., Ármúla 13, 108 Reykjavík.
<b>Viðskiptavakt</b>	<p>Kaupþing Búnaðarbanki hf. skuldbindur sig til að setja fram daglega kaup- og sölutilboð í skuldabréfin í Kauphöll Íslands hf., hvort fyrir sig að lágmarki 10 m.kr. að nafnverði. Viðskiptavaktin hefst við opnun markaðar kl. 10:00 á hverjum viðskiptadegi. Jafnframt mun viðskiptavaki endurnýja tilboð sín innan 10 mínútna frá því að þeim hefur verið tekið. Viðskiptavaki mun gæta þess að munur kaup- og sölutilboða sé ekki meiri en 1,5% af markaðsvirði. Fari upphæð viðskipta yfir 100 milljónir að markaðsvirði á einum degi áskilur Kaupþing Búnaðarbanki hf. sér rétt til þess að hætta viðskiptavakt þann dag.</p> <p>Kaupþing Búnaðarbanki hf. áskilur sér rétt til þess að hætta að leggja fram kauptilboð vegna ofangreindrar viðskiptavaktar ef félagið hefur eignast vegna viðskiptavaktarinnar 1/6 af heildarútgáfu skuldabréfaflokksins.</p> <p>Kaupþing Búnaðarbanki hf. áskilur sér rétt til þess að hætta að leggja fram sölutilboð ef félagið á ekki umrædd skuldabréf.</p>
<b>Skráning</b>	Kauphöll Íslands hf. hefur samþykkt að taka 1. flokk 2003 skuldabréfa Fasteignafélagsins Stoða hf. á skrá. Þegar seld bréf, að upphæð kr. 2.300.000.000,- að nafnverði, verða skráð þann 17. nóvember 2003 enda uppfylli bréfin skilyrði skráningar. Auðkenni bréfanna er STOD 03 1. ISIN-númer bréfanna er IS0000007763. Ekki verður óskað eftir skráningu skuldabréfa Fasteignafélagsins Stoða hf. á öðrum verðbréfamörkuðum samhliða þessari skráningu.
<b>Kostnaður</b>	Fasteignafélagið Stoðir hf. greiðir allan kostnað við útgáfuna. skuldabréfanna ásamt 0,5% stimpilgjaldi. Heildarkostnaður ásamt stimpilgjaldi er um 40.000.000,- kr.
<b>Heildarfjárhæð sem aflast með útboðinu</b>	Að minnsta kosti 2.300 milljónir króna.
<b>Tilgangur sölunnar</b>	Að afla fjár til starfsemi Fasteignafélagsins Stoða hf .

<b>Fyrirkomulag sölu og sölutímabil</b>	Skuldabréfin voru seld í lokuðu útboði innan tímabilsins 5. febrúar 2003 til 5. maí 2003. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.
<b>Umsjón með skráningu og sölu</b>	Kaupping Búnaðarbanki hf., kt. 560882-0419, Austurstræti 5, 101 Reykjavík.
<b>Greiðslustaður</b>	Greiðslustaður skuldabréfanna er hjá Fasteignafélaginu Stoðum hf., Kringlunni 4 - 12, 103 Reykjavík nema öðrum aðila verði fallin þau til innheimtu. Kröfuhafi getur vitjað greiðslu gegn framvísun skuldabréfsins.
<b>Tryggingar</b>	Fasteignafélagið Stoðir hf. ábyrgist endurgreiðslu bréfanna með tekjum sínum og eignum. Engin forkaupsréttarákvæði fylgja útgáfu skuldabréfanna.
<b>Fyrningarákvæði</b>	Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum fyrnast sé þeim ekki lýst innan tíu ára frá gjalddaga, skv. 4 gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfurettinda. Vaxtakröfur fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga skv. 3. gr. sömu laga.
<b>Viðtökudráttur og vanskil</b>	Verði greiðslu vitjað eftir gjalddaga mun kröfuhafa hvorki verða greiddir vextir, dráttarvextir né verðbætur frá gjalddaga til greiðsludags. Verði um vanskil skuldara að ræða falla dráttarvextir á kröfuna frá framvísunardegi til greiðsludags, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag, samanber 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Standi skuldari ekki í skilum með greiðslur afborgana eða vaxta af skuldinni er skuldin í gjalddaga fallin án uppsagnar og má þá gera aðför til fullnustu skuldarinnar án undangengings dóms eða réttarsáttar.
<b>Framsöl</b>	Skuldabréfin skulu skráð á nafn. Óheimilt er að skrá skuldabréfin á handhafa. Við eigendaskipti að skuldabréfunum, skal framsal til nýs eiganda skráð á bakhlið bréfanna og þar greindur framsalsdagur svo og nafn, kennitala og heimilisfang nýs eiganda. Sé röð framsala gölluð, verða skuldabréfin ekki innleyst nema handhafi leiði sönnur að eignarheimild sinni. Engar hömlur eru á framsali bréfanna.
<b>Skattamál og stimpilskylda</b>	Samkvæmt 72. gr. laga um tekju- og eignarskatt nr. 90/2003 teljast bréf þessi til eignarskattstofns hjá einstaklingum og lögaðilum. Um skattalega meðferð bréfanna fer eftir skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti af vaxtagreiðslum skuldabréfanna sé skilað til ríkissjóðs, sbr. 3. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur.

**Meðferð ágreinings**

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

**Upplýsingar og gögn**

Skráningarlýsing þessi og gögn um Fasteignafélagið Stoðir hf. sem vísað er til í henni liggja frammi hjá Kaupþingi Búnaðarbanka hf., Austurstræti 5, 101 Reykjavík.

# ALMENNT UM FASTEIGNAFÉLAGIÐ STOÐIR HF.

## Stofnun Fasteignafélagsins Stoða hf.

Þann 3. maí 1999 var Fasteignafélagið Stoðir hf. stofnað. Í maí árið 2002 var Fasteignafélagið Stoðir hf. sameinað fasteignafélaginu Þyrpingu hf. Þyrping hf. var stærri aðilinn við sameiningu félaganna og hafði verið í rekstri frá árinu 1991.

Með sameiningunni varð til stærsta fasteignafélag á Íslandi með 160.000 fermetra í sinni eigu.

Fasteignafélagið Stoðir hf. starfar eftir lögum um hlutafélög nr. 2/1995. Nafnverð hlutabréfa í félaginu er nú kr. 2.100.000.000,- –tveirmilljarðarogeitthundruðmilljónirkróna. Eftir er að greiða 17,1 milljón að nafnverði. Stefnt er að því að hið ógreidda hlutafé verði greitt fyrir árslok 2003 ella mun hlutafé félagsins verða lækkað sem því nemur. Hlutaféð er allt í einum flokki og fylgja engin sérréttindi hlutum í félaginu.

## Starfsemi

### Stoðir í hnotskurn:

- Kjarninn í rekstraráætlun Fasteignafélagsins Stoða hf. er að kaupa fasteignir og endurleigja (e: sale-leasback) lykfasteignir á höfuðborgarsvæðinu til trausta leigutaka.
- Markhópur fyrirtækisins eru 100 stærstu fyrirtæki landsins.
- Fasteignirnar þurfa að vera vel staðsettar og í eftirspurn.
- Viðskiptavinir eru af ólíkum sviðum atvinnulífsins.
- Leigusamningar eru til langs tíma.
- Endurleiga er tiltölulega ný af nálinni í íslensku atvinnulífi.
- Stórt eignasafn og góð staðsetning fasteigna um allt höfuðborgarsvæðið.
- Fyrirtækið hefur gert langtíma leigusamninga við mjög trausta leigutaka.
- Stærðarhagkvæmni gerir Fasteignafélaginu Stoðum hf. kleift að vaxa á arðbærari hátt en samkeppnisaðilar.
- Það að færa tekjur og lántökur yfir í erlenda gjaldmiðla dregur úr fjármagnskostnaði.
- Fjármunamyndun er eins og best verður á kosið sé horft til sambærilegra félaga héraðs og erlendis.

Í daglegum rekstri Fasteignafélagsins Stoða hf. er lögð áhersla á að ná hagstæðri fjármögnun til að kaupa góðar fasteignir til útleigu fyrir stærri félög á Íslandi. Ásamt þessu hafa meginverkefni Fasteignafélagsins Stoða hf. hingað til verið þróun á fasteignum, umsjón með byggingaframkvæmdum og rekstur fasteigna sem eru í útleigu.

Fasteignafélagið Stoðir hf. hafa það að markmiði sínu að tryggja fjárfestum sínum góða og stöðuga ávöxtun. Mun sá stöðugleiki nást með stærð og eignadreifingu.

Ennfremur skilgreinir Fasteignafélagið Stoðir hf. sig sem fyrirtæki er gerir öðrum fyrirtækjum og stofnunum kleift að losa um fjármagn og/eða komast hjá því að binda fjármagn í starfsemi sem er ekki með beinum hætti hluti af starfsemi þess fyrirtækis.

Því geta önnur fyrirtæki einbeitt sér að eigin starfsemi og látið sérhæfðu fasteignafyrirtæki rekstur fasteignanna eftir.

## Núverandi eignir Fasteignafélagsins Stoða hf.

Heildareignir Fasteignafélagsins Stoða hf. í útleigu voru um 160.000 fermetrar í lok síðasta árs. Hér fyrir neðan er yfirlit yfir helstu eignir Stoða hf.

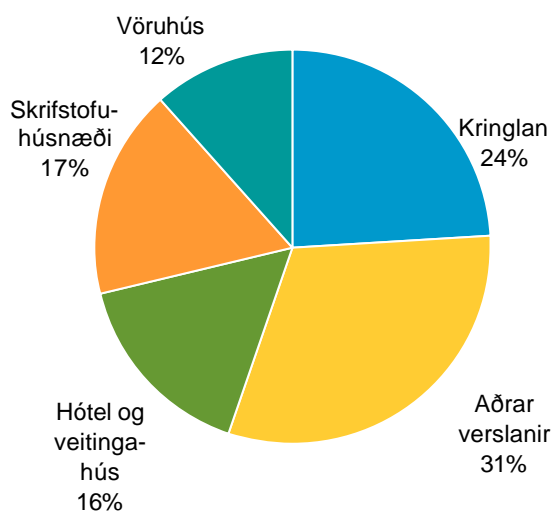
### Helstu eignir Fasteignafélagsins Stoða hf.:

- **Kringlan:** Einn fjórði af eignum fyrirtækisins eru í verslunarmiðstöðinni Kringlunni, sem hefur haldið sterkri stöðu þrátt fyrir aukna samkeppni.
- **Hótel:** Meðal eigna Stoða eru tvö stór hótél. Fjöldi erlendra ferðamanna hingað til lands hefur aukist mikið á undanförunum áratugum og horfur eru á að þessi þróun haldi áfram. Tölur frá fyrirtækjum í ferðaþjónustu sýna talsverða eklu á hótélum í Reykjavík.
- **Skrifstofuhúsnæði:** Nýjar og vandaðar fjölnota skrifstofubyggingar og bankaútibú í Reykjavík.
- **Aðrar verslanir:** Samanstendur aðallega af hverfis- og svæðisverslunum. Þær njóta mikilvægrar staðsetningar fyrir rekstur leigutakanna víðsvegar á Reykjavíkursvæðinu, fyrst og fremst miðsvæðis staðsetningar í helstu íbúðarkjörnum í Reykjavík.
- **Vöruhús:** Megnið af þessum flokk samanstendur af nýjum og nútímalegum vöruhúsum og dreifingarmiðstöðvum sem standa nálægt Sundahöfn.

Fasteignafélagið Stoðir hf. hefur þá stefnu að fjárfestingar félagsins taki mið af dreifðri eignasamsetningu félagsins hvað varðar starfsemi, staðsetningu og leigutaka.

Markviss áhættudreifing skapar traust eignasafn. Í mörgum tilvikum eru staðsetningar eignanna forsenda fyrir rekstrinum.

Tilgangurinn er að draga eftir fremsta megni úr þeirri áhættu sem bundin er í félaginu.



### Helstu eignir Fasteignafélagsins Stoða hf.:

Arnarbakki 4-6	Furuvellir 5	Selásbraut 98
Austurströnd 3	Garðatorg 7	Síðumúli 34
Álfabakki 14a	Hátún 2b	Skaftahlíð 24
Álfheimar 74	Hjallabrekka 2	Skaftahlíð 24a
Ármúli 13	Hjarðarhagi 47	Skeifan 11
Ármúli 13a	Holtagarðar	Skeifan 11a
Bakkabraut 4	Hótel Nordica	Skeifan 17
Barónsstígur 4	Hótel Loftleiðir	Skólavörðustígur 11
Borgarbraut 1	Höfðabakki 1	Skútuvogur 13
Borgartún 21	Iðufell 14	Skútuvogur 7-9
Efstaland 26	Kjalarvogur 5	Smáratorg

Eiðistorg 11	Kringlan	Smiðjuvegur 2
Engihjalli 8	Langirimi 21-23	Sporhamrar 3
Faxafen 14	Laugalækur 2	Spöngin
Fitjar 3	Laugavegur 42	Staðarberg 2-4
Fjarðargata 13-15	Lágmúli 7	Suðurlandsbraut 48
Fossháls 5-11	Melabraut 29	Túngata 6
Furuvellir 17	Reykjavíkurvegur 72	Undirhlíð 2

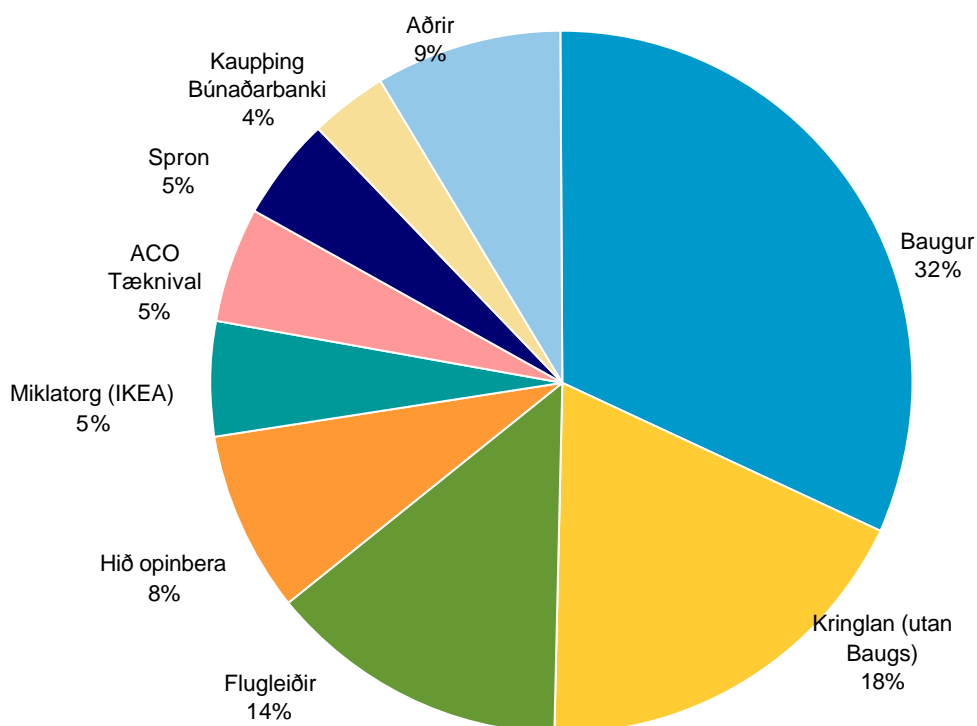
## Helstu leigutakar og gildistími leigusamninga

Fasteignafélagið Stoðir hf. hafa lagt sig fram um að velja trausta leigutaka með tilliti til fjárhags og samkeppnishæfni.

Stærstu leigutakarnir eru leiðandi á sínu sviði atvinnulífsins. Leigutekjur frá þeim svara til um 53% af heildartekjum Fasteignafélagsins Stoða hf. Afgangurinn eða sem svarar um 47% samanstendur frá fjölda minni aðila.

### Helstu leigutakar:

- **Baugur Ísland hf.** ræður yfir stórum hluta matvöru-, sérvöru- og lyfjamarkaðarins á Íslandi. Baugur á verðmætar eignir erlendis og styrkti m.a. fjárhagsstöðu sína verulega með viðskiptum með stóran hlut í Arcadia Group. Þá er Baugur er handhafi ýmissa einkaumboða á Norðurlöndum.
- **Flugleiðir hf.** þjóna bandarískum og evrópskum markaði og eru leiðandi á sviði ferða- og hótelpjónustu hér á landi. Markaðshlutdeild Flugleiða í reglubundnu áætluarflugi til og frá Íslandi er um 85%.
- **Kaupþing Búnaðarbanki hf.** er alþjóðlegur fjárfestinga- og viðskiptabanki með rekstur í sjö löndum. Fyrirtækið er stærsti íslenski bankinn og hefur ráðandi markaðsstöðu á öllum helstu starfssviðum banka.
- **Miklatorg hf.** rekur IKEA stærstu og vinsælustu húsgagnaverslun á Íslandi.
- **Aco Tæknival hf.** er umsvifamikið fyrirtæki á heimilis- og fyrirtækjamarkaði fyrir upplýsingatækni.
- **Spron** er stærsti sparisjóðurinn hér á landi og á sér sterkar rætur í bankaþjónustu við almenning í Reykjavík.



Ef lokadagsetningar gildra leigusamninga eru vegnar miðað við þær leigutekjur sem leigusamningarnir skila af sér, kemur í ljós að veginn meðallíftími leigusamninganna er um 10 ár.

Almennt séð er ekki uppsagnarákvæði í leigusamningunum.

Flestir af þeim leigusamningum sem eru um mjög stórar einingar eru til mjög langs tíma og eru ekki uppsegjanlegir.

Með núverandi leigusamningum er hægt að greiða niður allar skuldir félagsins á 13 til 14 árum. Arðsemi af leigusamningum er áætluð 12% næstu 10-11 ár.

Nýting á fasteignum Fasteignafélagsins Stoða hf. hefur verið um 99% á undanförunum árum. Vannýtingarhlutfall leiguhúsnæðis félagsins er með því lægsta sem gerist. Í janúar 2003 stóðu aðeins 1,9% af fasteignum fyrirtækisins óleigð. Undanfarin ár hefur þetta hlutfall verið á bilinu 1% til 1,5%.

Yfirleitt standa mjög fáar fasteignir Stoða óleigðar vegna þess hve húsnæðið er mikilvægt leigutökunum.

Almennt svarar hlutfall ónýtttra fasteigna til eðlilegra umskipta smærri leigutaka, einkum í Kringlunni þar sem fyrirtæki koma og fara og nýjar tískubúðir eru stöðugt í burðarliðnum.

## Fjárhagur

Lykiltölur úr rekstri		Helstu kennitölur	
(Tölur í milljónum ISK)	<b>2002</b>		<b>2002</b>
Tekjur	2.122	EBITDA/heildareignir	8,1%
EBITDA	1.587	EBITDA hlutfall	74,8%
Hagnaður eftir skatta	763	Veltufé frá rekstri / eigið fé	16,4%
Veltufé frá rekstri	588	Hagnaðarhlutfall	35,9%
Heildareignir	24.265	Ávöxtun eigin fjár	21,2%
Eigið fé og víkjandi lán	6.168	Eiginfjárhlutfall	19,2%
		Eiginfjárhlutfall með víkjandi lánum	25,4%

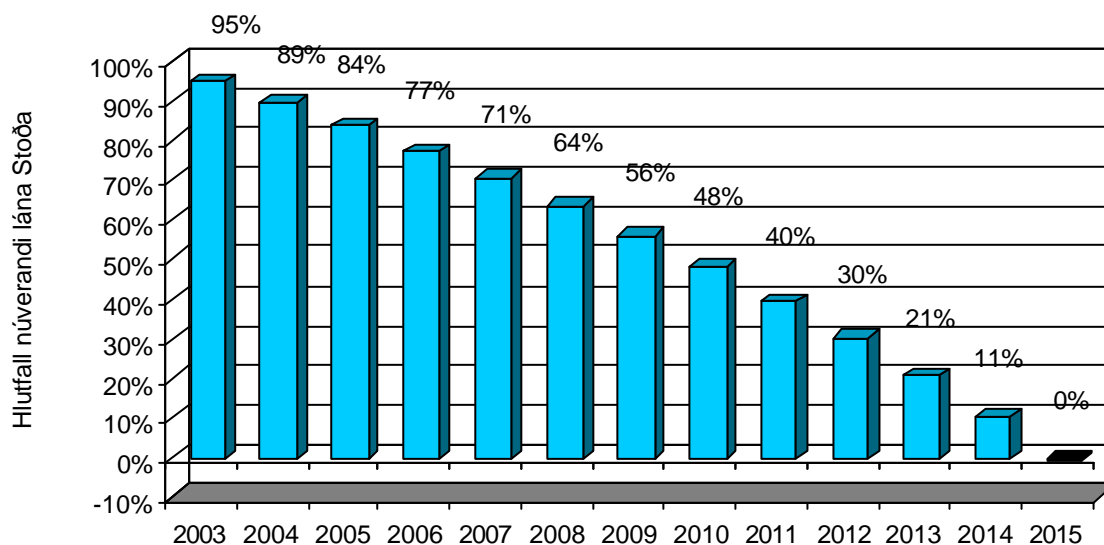
Veltufé frá rekstri gefur einna gleggsta mynd af arðsemi fasteignafélaga. Veltufé frá rekstri/eigið fé hjá Fasteignafélaginu Stoðum hf. er um 16%.

Hagnaður Fasteignafélagsins Stoða hf. er að öllu jöfnu verulega vanmetinn þar sem eignir eru af skattalegum ástæðum afskrifaðar mun meira en sem nemur verðyrnun eignanna.

### Sjóðsstreymi:

Þrátt fyrir stefnu Fasteignafélagsins Stoða hf. um kjörskiptingu fjármagns, sem felur í sér 20% eiginfjárhlutfall, getur félagið greitt niður allar skuldir á skömmum tíma

Niðurgreiðsla skulda miðað við núverandi leigusamninga.

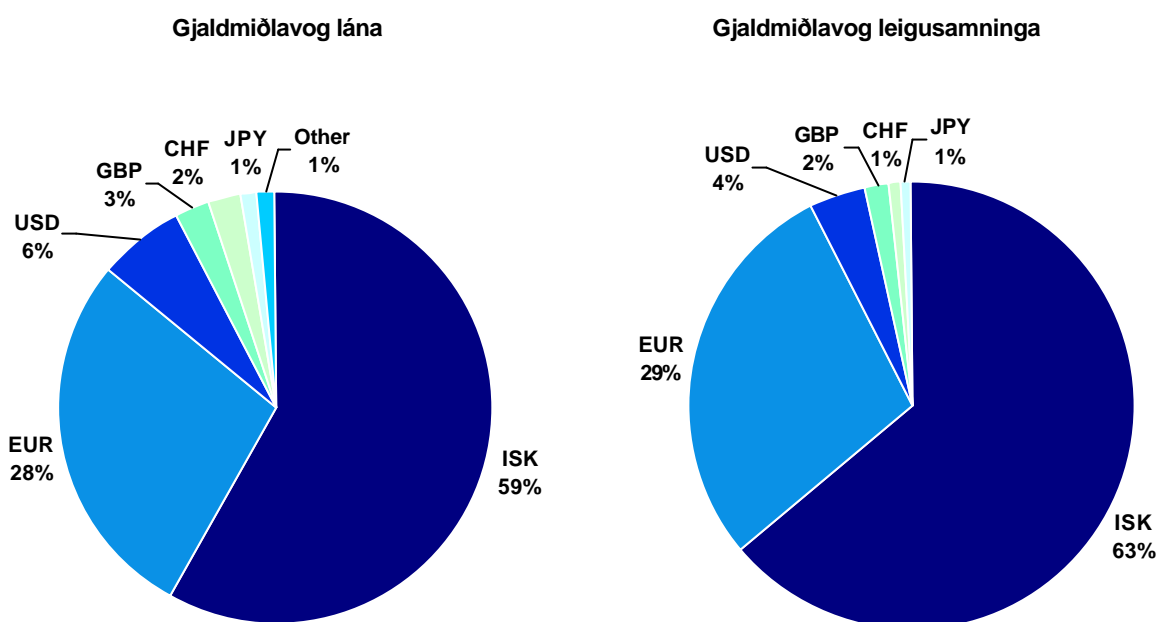


## Vísitölubinding fjárhæða og gjaldmiðlavog

Auknar tekjur í erlendum gjaldmiðlum gera Fasteignafélaginu Stoðum hf. kleift að fjármagna rekstur sinn í auknum mæli í erlendum gjaldmiðlum á lægri vöxtum og með viðunandi gengisáhættu. Tekjur þessar eru tilkomnar vegna þess að nokkrir leigutakar borga leigu fyrir fasteignir leigðar á Íslandi í erlendri mynt.

Til að verja reksturinn gegn verðbólgu eru allir leigusamningar sem kveða á um greiðslur í íslenskum krónum bundnir vísitölu neysluverðs.

Stefna Fasteignafélagsins Stoða hf. er að binda leigusamninga í auknum mæli erlendum gjaldmiðlum en það auðveldar fjármögnun í erlendum gjaldmiðlum.



## Stoðir í dag

### Sögulegt yfirlit

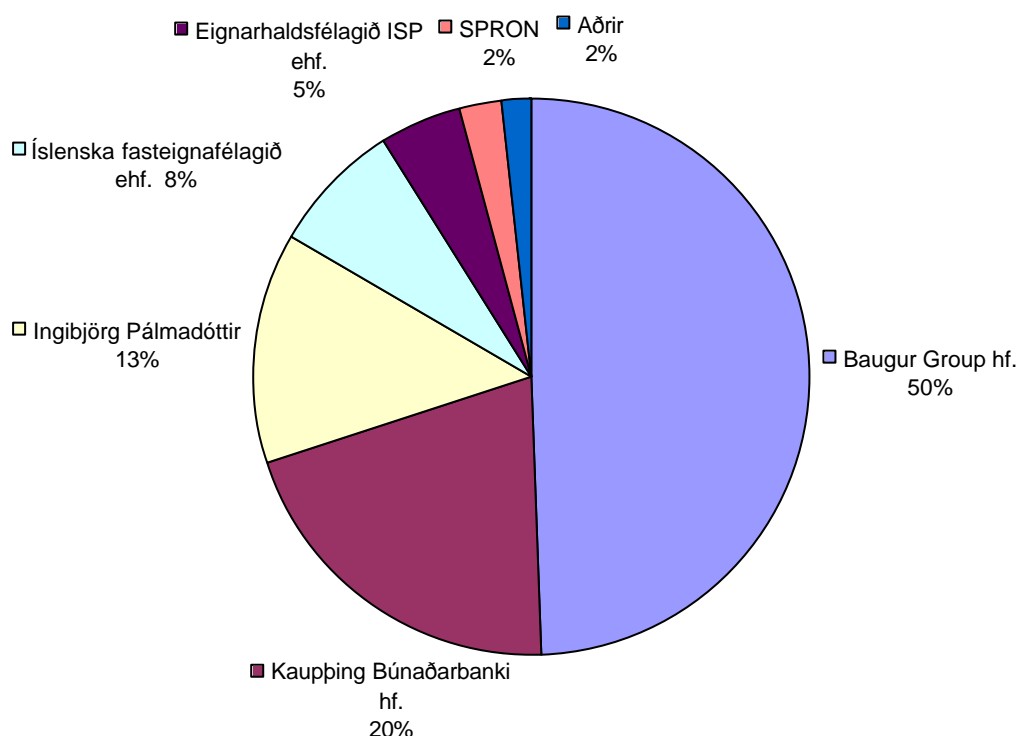
- 1999:
  - Stofnfé var í formi fasteigna sem stofnendur lögðu fram og endurleigusamningar voru gerðir við stofnendur.
- 2000:
  - Spron gerist hluthafi með því að leggja fram fasteignir sínar sem hlutafé.
- 2002:
  - Fasteignafélagið Stoðir hf. eignast ásamt eigendum sínum 72% í Þyrpingu og fyrirtækin sameinast undir nafni Fasteignafélagsins Stoða hf. Þyrping hf. var stærrí aðilinn við sameiningu félaganna og hafði verið í rekstri frá árinu 1991.
  - Fasteignafélagið Stoðir hf. eignast fasteignir sem aðilar utan hluthafahópsins leigja (Höfðaborg, leigð ríkisstofnunum) og markar stefnu um stækkun fyrirtækisins með áframhaldandi endurleigu og yfirtöku annarra fyrirtækja.
  - Fasteignafélagið Stoðir hf. gerir samning um lán upp á 17 milljóna evra við EURO Hypo, stærsta fasteignalánabanka í Þýskalandi til kaupa á fasteignum. Þessi lántaka gefur fyrirheit um áframhaldandi samvinnu.

Fasteignafélagið Stoðir hf. var stofnað fyrir um fjórum árum með það að markmiði að stunda rekstur fasteigna með endurleigu þar sem eignirnar hefðu annaðhvort mikilvæga staðsetningu eða að leigutakarnir væru meðal stærstu og fjársterkustu aðila á landinu.

## Hluthafar Fasteignafélagsins Stoða hf. og samruninn:

Í maí árið 2002 undirrituðu forráðamenn Fasteignafélagsins Stoða hf. ásamt helstu hluthöfum félagsins samning um að eignast 72% hlut í Þyrpingu. Fyrirtækin sameinuðust í kjölfarið undir heiti Fasteignafélagsins Stoða hf. með nýjum stjórnendum undir forgöngu Kaupþings banka hf. Meginmarkmið samrunans var að mynda fasteignafélag sem hefði yfirburðarstöðu hér á landi, ekki í fjármögnun.

### Helstu hluthafar Fasteignafélagsins Stoða hf.



### Hagræðing við sameiningu

Breytt eignarhald, minni áhersla á þróunarverkefni og samlegðaráhrif munu draga úr stjórnunarkostnaði um meira en helming. Félagið hefur þegar farið í aðgerðir sem munu draga úr stjórnunarkostnaði sameinaðs fyrirtækis, úr 8% af tekjum í 3%.

Virkt eignarhald Kaupþings Búnaðarbanka hf. lagði fram þekkingu og aukna lántökumöguleika hjá erlendum bönkum. Nýir eigendur hafa breytt skuldasetningu félagsins og ákvæðum leigusamninga með aukinni notkun erlendra gjaldmiðla. Með þessum breytingum næst fram veruleg lækkun á fjármagnskostnaði og góð vörn fyrir gengissveiflum.



## **Fjárfesting Stoða í öðrum félögum**

Fasteignafélagið Stoðir hf. á hluti í Mundi ehf. að nafnverði 167.697.349,- kr. eða u.þ.b. 9,4% hlutfjár félagsins. Hlutféð eignaðist félagið í stað 7% hlutar í Baugi Group hf. í kjölfar yfirtökutilboðs Mundar ehf. til hluthafa Baugs Group hf. í maí sl.

## **Hlutfé**

Útgefið hlutfé félagsins nam 600 millj. kr. í árslok 2001. Í ársbyrjun 2002 var hlutfé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnverði 1.400 millj. kr. vegna samruna Þyrpingar hf. við félagið. Í desember 2002 var hlutfé félagsins aukið með útgáfu nýrra hlutabréfa að nafnverði 100 millj. kr., sem selt var á genginu 3,5 fyrir 350 millj. kr. Mismunur á nafnverði og söluverði var færður á yfirverðsreikning meðal eigin fjár.

Félagið átti í október 2003 eigin hlutabréf að nafnverði 17.1 millj. kr.

## Byggingarverkefni:

▪Fasteignafélagið Stoðir hf. stendur um þessar mundir fyrir fjórum stærri byggingarverkefnum:

▪**101 Skuggahverfi hf.** – Uppbygging á nýju íbúðarhverfi í hjarta miðbæjarins. Fasteignafélagið Stoðir hf. á helmings eignarhlut í fyrirtækinu, sem hyggst fyrst eisa íbúðir í eigin reikning til sölu. Fjármögnun verkefnisins er lokið og samningaviðræður við verktaka eru á lokastigi. Verkefnið leiðir ekki til aukinna fjárútláta eða ábyrgða fyrir Fasteignafélagið Stoðir hf.



▪**Hótel í Norðurstræti.** – Fasteignafélagið Stoðir hf. og Minjavernd ehf. standa að fyrirtækinu Innréttingunum ehf. Er því ætlað að sjá um byggingu og útleigu á hóteli sem verður í hjarta borgarinnar á horni Aðalstrætis og Túngötu. Stefnt er að því að hótelið verði 76 herbergja og í háum gæðaflokki. Húsið að Aðalstræti 16 verður endurgert og tengt við nýbyggingu sem verður öll byggð í gömlum stíl.



▪**Norðurbakki ehf.** – Nýtt og nútímalegt íbúðahverfi á Norðurbakkanum í Hafnarfirði. Fasteignafélagið Stoðir hf. eiga þriðjung í félaginu, sem hyggst þróa svæðið og selja lóðirnar til verktaka.

▪**Kringluturn** - Bygging turns við Kringluna er nú í þróun en turninn gæti orðið um 14 þúsund fermetrar. Ætlunin er að þar verði fyrst og fremst skrifstofur.



▪Bæði Skuggahverfið og Norðurbakki eru ætluð til uppbyggingar á vönduðum íbúðum.

▪Í framtíðinni er það stefna Fasteignafélagsins Stoða hf. að koma eingöngu að þróunar- og byggingarverkefnum á grundvelli leigusamninga við trausta aðila áður en framkvæmdir hefjast.



## Upplýsingar um stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðun.

### Stjórn Stoða hf.:

Kristín Jóhannesdóttir, formaður,	kt. 090363-3959,	Barðaströnd 9,	170 Seltjarnarnes
Ingibjörg S. Pálmadóttir,	kt. 120461-5169,	Sóleyjargötu 5,	101 Reykjavík
Skarphéðinn Berg Steinarsson,	kt. 050763-7819,	Melhaga 1,	107 Reykjavík
Einar Þór Sverrisson,	kt. 250173-3429,	Tómasarhaga 45,	107 Reykjavík
Jóhannes Bjarni Björnsson,	kt. 181167-3869,	Vættaborgum 59,	112 Reykjavík

### Framkvæmdastjóri:

Jónas Þór Þorvaldsson,	kt. 100467-3219,	Vættaborgum 99,	112 Reykjavík
------------------------	------------------	-----------------	---------------

### Endurskoðendur:

Stefán Hilmarsson,	kt. 300761-3649,	Gerðhömrum 28,	112 Reykjavík
Anna Þórðardóttir ,	kt. 210960-5629,	Langholtsvegi 108a,	104 Reykjavík
Kpmg endurskoðun hf.	kt. 590975-0449,	Vegmúla 3,	108 Reykjavík



## **SAMÞYKKTIR**

### **FYRIR**

#### **FASTEIGNAFÉLAGIÐ STOÐIR HF.**

##### **1. HEITI FÉLAGSINS, HEIMILI OG TILGANGUR.**

###### 1.1.

Félagið er hlutafélag. Nafn þess er Fasteignafélagið Stoðir hf.

###### 1.2.

Heimili félagsins er Kringlan 4-12 í Reykjavík.

###### 1.3.

Tilgangur félagsins er kaup og sala fasteigna og lausafjármuna, útleiga eigna, byggingafélagsstarfsemi, verðbréfavíðskipti og annar skyldur rekstur.

##### **2. HLUTAFÉ FÉLAGSINS.**

###### 2.1.

Hlutafé félagsins er 2.100.000.000 kr. –tveirmilljarðarog eitthundruðmilljónir króna- og skiptist í einnar krónu hluti. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár.

Hluthafafundur hefur ákveðið að félagið gefi út sex skuldabréf hvert að fjárhæð 200.000.000 kr. og eitt skuldabréf að fjárhæð samtals 279.757.682 kr. eða samtals sjö bréf að fjárhæð 1.479.757.682 kr., eða samsvarandi fjárhæð í Evrum miðað við 27. júní 2002, með breytirétti yfir í hlutafé að nafnvirði allt að 503.010.973 kr. Komi til breytingar á skuldabréfum yfir í hlutafé er stjórn félagsins heimilt að hækka hlutafé félagsins um samsvarandi fjárhæð og ráðstafa því til innlausnar á skuldabréfunum

###### 2.2.

Hlutabréf félagsins skulu vera tölusett og hljóða á nafn. Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum.

Stjórn félagsins er heimilt að taka ákvörðun um að hlutabréf í félaginu skuli gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð í samræmi við lög um rafræna skráningu verðbréfa.

### 2.3.

Gagnvart félaginu skal hlutaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og öðlast eigendaskipti að hlutum í gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega.

### 2.4.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

### 2.5.

Engin sérrettindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

## 3. STJÓRNSKIPULAG OG HLUTHAFAFUNDUR

### 3.1.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

### 3.2.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok júnímánaðar ár hvert.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta 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 viðskiptaráðherra skv. 87. gr. laga um hlutafélög.

### 3.3.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með auglýsingu í dagblaði eða tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafn sannanlegan hátt. Aðalfundur og aukafundur skal boða með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði. Ef taka á til meðferðar breytingar á samþykktum félagsins skal geta meginefnis tillögu í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður.

Hluthafafundur kýs fundastjóra og fundarritara.

### 3.4.

Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafa og fara með atkvæðisrétt sinn.

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

Mál, sem ekki eru sérstaklega greind í dagskrá aðalfundar eða annarra hluthafafunda, er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema með samþykki allra hluthafa félagsins.

### 3.5.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Skýrsla stjórnar félagsins um starfsemina á liðnu ári.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt skýrslu endurskoðanda skal lagður fram til samþykktar.
3. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlögð í varasjóð.
4. Ákvörðun skal tekin um þóknun til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á liðnu starfsári.
5. Breytingar á samþykktum.
6. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðandi eða endurskoðunarfyrirtæki.
7. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

### 3.6.

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

## 4. STJÓRN FÉLAGSINS OG FRAMKVÆMDASTJÓRI

### 4.1.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm mönnum kjörum á aðalfundi til eins árs í senn og þremur mönnum til vara. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Undirskriftir þriggja stjórnarmanna skuldbinda félagið. Stjórnarfundir eru lögmatir ef þrír stjórnarmanna eru viðstaddir. Afl atkvæða ræður úrslitum mála. Halda skal fundargerð um stjórnarfundir.

### 4.2.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri. Stjórnarfundir eru lögmatir ef meiri hluti stjórnarmanna mætir.

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

#### 4.3.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram til þess hönd á öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfslíðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

## 5. REIKNINGSHALD OG ENDURSKOÐUN

### 5.1.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn.

### 5.2.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Skal gerð ársreiknings lokið eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund ár hvert og hann þá lagður fyrir endurskoðanda.

## 6. BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM

### 6.1.

Samþykktum þessum má breyta á lögmatum hluthafafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

### 6.2.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu eða samruna við önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins 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.

## 7. ÝMIS ÁKVÆÐI



#### 7.1.

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

*Samþykkt á hluthafafundi félagsins hinn 13. desember 2002, sbr. ákvörðun á stjórnarfundum 16. desember 2002.*

Reykjavík, 16. desember 2002.