
Vedtægter

Oktober 2022

for

Formuepleje Ejendomme Select A/S

("Selskabet")

1. Navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Formuepleje Ejendomme Select A/S.
- 1.2 Selskabets binavn er Formuepleje Ejendomme 7 A/S.
- 1.3 Selskabets hjemsted er Aarhus Kommune.

2. Formål

- 2.1 Selskabets formål er at skabe et afkast til Selskabets investorer ved investering i fast ejendom, herunder både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsselskaber forvaltet af Formuepleje A/S, ved at investere i, udvikle, udleje, administrere og sælge bolig- og/eller erhvervsudlejningsejendomme, samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

3. Kapitalejere

- 3.1 Kapitalejer i Selskabet er enhver, der ejer en eller flere kapitalandele af Selskabets formue, jf. pkt. 4.

4. Kapital og resultatfordeling

- 4.1 Selskabets kapital udgør i alt kr. 27.562.500 fordelt på kapitalandele af kr. 100 eller multipla heraf.
- 4.2 Der gælder ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.
- 4.3 Kapitalandelene skal lyde på navn og skal noteres i Selskabets ejerbog.
- 4.4 Selskabets kapitalandele er registreret i værdipapircentralen VP Securities A/S, CVR.nr. 21 59 93 36, og Selskabet udsteder således ikke fysiske aktiebrev. Rettigheder vedrørende Selskabets kapitalandele skal anmeldes til VP Securities A/S efter de herom fastsatte regler, og eventuelt udbytte udbetales via VP Securities A/S efter de herom fastsatte regler.
- 4.5 Ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse helt eller delvist af Selskabet eller andre.

5. Generalforsamling

- 5.1 Generalforsamlinger afholdes på Selskabets adresse eller andet sted valgt af bestyrelsen eller Selskabets forvalter ("Forvalter"), eller afholdes elektronisk med eller uden adgang til fysisk fremmøde.
- 5.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden fire måneder efter udløb af hvert regnskabsår.
- 5.3 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med højst fire uger og mindst to ugers varsel til alle navnenoterede kapitalejere i henhold til Selskabets ejerbog. I indkaldelsen skal angives, hvilke anliggender der skal behandles på generalforsamlingen, og såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslaget væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 5.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller på begæring af revisor eller kapitalejer i Selskabet, som repræsenterer mindst 5% af Selskabets kapital.

- 5.5 Enhver Kapitalejer har ret til at få et bestemt emne behandlet på den ordinære generalforsamling, såfremt denne har fremsat skriftligt krav herom over for bestyrelsen senest seks uger før afholdelsen af generalforsamlingen.
- 5.6 Senest to uger før generalforsamlingen udsendes dagsorden og de fuldstændige forslag, samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport forsynet med revisionspåtegning og årsberetning pr. brev eller pr. e-mail til enhver kapitalejer. Endvidere fremlægges dokumenterne til eftersyn for kapitalejerne på Selskabets kontor.
- 5.7 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 1) Bestyrelsens beretning
 - 2) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse
 - 3) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
 - 4) Forslag fremsat af bestyrelsen eller kapitalejere
 - 5) Valg af medlemmer til bestyrelse
 - 6) Valg af revisor
 - 7) Eventuelt
- 5.8 Bestyrelsen udpeger en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, behandling og stemmeafgivning.
- 5.9 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten.
- 5.10 Bestyrelsen kan beslutte at afholde Selskabets generalforsamlinger elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Deltagelse i generalforsamlinger finder i så fald sted via internettet på Selskabets hjemmeside alternativt en anden internetadresse offentliggjort på Selskabets hjemmeside.

6. Stemmeret

- 6.1 Hver kapitalandel på nominelt kr. 100,00 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 6.2 Enhver kapitalejer har ret til at møde ved fuldmægtig. Fuldmagten, der skal fremlægges, skal være skriftlig og dateret.
- 6.3 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, med undtagelse af de i afsnit 6.5 og 7.8 nævnte tilfælde, eller såfremt gældende lovning foreskriver andet.
- 6.4 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 6.5 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændringer eller om Selskabets opløsning eller fusion med andet selskab kræves kvalificeret flertal, hvilket indebærer, at mindst 75% af den på generalforsamlingen repræsenterede kapital, herunder repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt stemmer for beslutningen.

7. Selskabets ledelse

- 7.1 Selskabet skal have en bestyrelse på 3 medlemmer. Medlemmer af bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen og kan genvælges.
- 7.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige medlemmer er repræsenteret. Beslutninger må dog ikke træffes, uden så vidt muligt samtlige medlemmer har haft adgang til at deltage i sagens behandling.
- 7.3 Bestyrelsen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 7.4 Bestyrelsen træffer ved en forretningsorden nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Forretningsordenen skal tage udgangspunkt i Selskabets virksomhed og behov.
- 7.5 Bestyrelsesmedlemmerne oppebærer et årligt honorar, hvis samlede størrelse skal fremgå af årsrapporten for det pågældende år.
- 7.6 Selskabets direktion udpeges af bestyrelsen. Selskabet kan vælge at overlade den daglige drift af Selskabet til en forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde.
- 7.7 Ved stiftelsen af Selskabet er Formuepleje A/S udpeget som Forvalter af Selskabet, hvorfor Formuepleje A/S forestår ledelsen af den daglige drift for Selskabet.
- 7.8 Opsigelse eller skifte af Forvalter for Selskabet kan kun ske ved kvalificeret flertal (75%) på generalforsamlingen, idet der henvises i sin helhed til pkt. 6.5.
- 7.9 Forvalter skal stille oplysninger, jf. § 62 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (Investoroplysninger), til rådighed for kapitalejerne. Forvalter sikrer dette ved, at kapitalejerne til hver en tid kan få udleveret et gratis eksemplar ved henvendelse til Forvalter.
- 7.10 Selskabet skal til enhver tid have en Forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde. Selskabet må således ikke være selvforvaltende.

8. Tegningsregler

- 8.1 Selskabet tegnes af:
- Den samlede bestyrelse i Selskabet, eller
 - Bestyrelsesformanden i forening med et bestyrelsesmedlem, eller
 - Bestyrelsesformanden i forening med et direktionsmedlem
- 8.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

9. Investeringsstrategi og investeringsområde

- 9.1 Selskabets investeringsstrategi er at rejse kapital fra en række investorer med henblik på at investere denne direkte eller indirekte (via datterselskaber) i bolig-og/eller erhvervsudlejningsejendomme i Danmark. Dertil kan Selskabets kapital investeres i andre ejendomsselskaber eller ejendomsfonde forvaltet af Formuepleje A/S.
- 9.2 Selskabets midler kan investeres i eksisterende ejendomme og ejendomme under projektering eller opførelse, der anvendes til beboelse og/eller erhverv.
- 9.3 Investeringerne foretages i bolig- og/eller erhvervs ejendomme og/eller via datterselskaber finansieret med Selskabets midler samt optagelse eller indfrielse af lån gennem realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Selskabet kan stille sine aktiver til sikkerhed.

- 9.4 Selskabet kan indskyde likviditet i et pengeinstitut/kreditinstitut eller erhverve statsobligationer og/eller realkreditobligationer.
- 9.5 Selskabet er berettiget til at gennemføre og optage enhver type finansiering, som skønnes hensigtsmæssig, herunder særligt finansiering via optagelse af fast og variabelt forrentede realkreditlån eller indgåelse af kontrakter vedrørende finansinstrumenter (derivativer). Selskabet kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansieringssammensætningen, således at Selskabets finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses markedet.

10. Værdiansættelse og opgørelse af indre værdi

- 10.1 Værdien af Selskabets egenkapital (aktiver med fradrag af forpligtelser) værdiansættes (indregnes og måles) i henhold til kapitel 6 i FAIF-loven, bekendtgørelse om registrering i Finanstilsynets register over vurderingsekspertter og forordning nr. 231/2013/EU.
- 10.2 Selskabets kapitalandele i andre kapitalselskaber indgår i beregningen af Selskabets indre værdi ved indregning af en forholdsmæssig andel af de pågældende kapitalselskabers indre værdier.
- 10.3 Værdiansættelse af aktiver i Selskabet (og datterselskaber) sker i henhold til almindelige regnskabsprincipper, således at værdiansættelsen i videst muligt omfang afspejler den faktiske værdi af aktiverne. Investeringsejendomme i Selskabet værdiansættes ligeledes i forhold til almindelige principper, hvilket primært vil sige dagsværdi baseret på en kapitalisering af ejendommens driftsresultat, hvor kapitaliseringsfaktoren vil være den på det pågældende tidspunkt, det pågældende marked og for ejendomme i den pågældende stand, gældende kapitaliseringsfaktor.
- 10.4 Værdiansættelse af forpligtelser sker i henhold til almindelige regnskabsprincipper for alternative investeringsfonde.
- 10.5 Den indre værdi for en af Selskabets kapitalandele beregnes ved at dividere egenkapitalens værdi på opgørelsestidspunktet, jf. pkt. 10.2, med antal tegnede kapitalandele i Selskabet. Beregningen foretages minimum en gang årligt.
- 10.6 Investorer kan få adgang til oplysninger om værdiansættelsen og den indre værdi pr. andel ved skriftlig henvendelse til Forvalter.

11. Revision

- 11.1 Revisionen foretages af en eller to statsautoriserede revisorer.
- 11.2 Revisionen vælges af generalforsamlingen.

12. Regnskabsår og årsrapport

- 12.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret.
- 12.2 Første regnskabsår løber fra Selskabets stiftelse og indtil den 31. december 2022.
- 12.3 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med § 61 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde og skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

13. Elektronisk kommunikation

- 13.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne i stedet for fremsendelse eller

fremlæggelse af papirbaserede dokumenter. Selskabet kan til enhver tid vælge at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.

- 13.2 Selskabet kan give meddelelser til Selskabets kapitalejere ved elektronisk post, jf. pkt. 13.1. Herunder kan Selskabet sende følgende meddelelser ved e-mail eller anden elektronisk kommunikation til kapitalejerne: indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanketter, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejer information samt øvrige generelle oplysninger fra Selskabet til kapitalejerne, herunder Investoroplysninger jf. § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, såfremt en investor har anmodet om fremsendelse af et eksemplar.
- 13.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamlinger skal afgives elektronisk via Selskabets hjemmeside og/eller via anden hjemmeside som anført på Selskabets hjemmeside.
- 13.4 Oplysninger om anvendelsen af elektronisk kommunikation og om krav til anvendte systemer, samt til fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk kommunikation skal kunne findes på Selskabets hjemmeside.
- 13.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til hver en tid at sikre, at Selskabet er i besiddelse af kapitalejerens korrekte elektroniske adresse (e-mailadresse).
- 13.6 Uanset hvad der er angivet i nærværende afsnit, kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren har anført over for Selskabet, og som er anført i ejerbogen.

14. Etablering af afdeling i AIF-værdipapirfond

- 14.1 Selskabet er etableret med mulighed for, at bestyrelsen, efter klarlæggelse af en række skattemæssige usikkerheder, kan iværksætte en omstrukturering med henblik på at ombytte kapitalejernes kapitalandele i Selskabet til andele i en afdeling i en AIF-værdipapirfond. Denne omstrukturering vil sandsynligvis ske ved, at kapitalejerne apportindskyder deres kapitalandele i Selskabet ind i afdelingen i AIF-værdipapirfonden og modtager andele heri som vederlag for deres kapitalandele. Selskabet vil derefter være 100% ejet af afdelingen i AIF-værdipapirfonden. Omstruktureringen kan dog også ske på andre måder, såfremt Selskabets bestyrelse skønner dette hensigtsmæssigt.
- 14.2 Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at iværksætte den i pkt. 14.1 beskrevne omstrukturering, når og hvis der foreligger klarhed om de skattemæssige usikkerheder, herunder foretage de som konsekvens heraf nødvendige vedtægtsændringer uden afholdelse af generalforsamling.

15. Bemyndigelser

- 15.1 Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage sådanne ændringer i Selskabets vedtægter, som Erhvervsstyrelsen måtte forlange eller som påkrævet af gældende lovgivning.
