
Vedtægter

Marts 2021

for

Formuepleje Ejendomme 3 A/S
("Selskabet")

1. Navn og hjemsted

1.1 Selskabets navn er Formuepleje Ejendomme 3 A/S.

1.2 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 og administrere bolig- og 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 kr. 72.850.000 fordelt på kapitalandele af kr. 1.000 eller multipla heraf. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt i forbindelse med stiftelsen af Selskabet.

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 aktier er registreret i værdipapircentralen VP Securities A/S, CVR.nr. 21 59 93 36, og Selskabet udsteder således ikke fysiske aktiebreve. Rettigheder vedrørende Selskabets aktier 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 kapitalandele skal have særlige rettigheder.

4.6 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele i Selskabet er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.

4.7 Ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse helt eller delvist af Selskabet eller andre.

- 4.8 Bestyrelsen er i perioden frem til og med den 31.12.2019 bemyndiget til ved udstedelse af nye kapitalandele at forhøje kapitalen i Selskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital på kr. 100.400.000. Bemyndigelsen kan alene udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling og uden fortegningsret for de eksisterende kapitalejere. Der kan ikke ske delvis indbetaling.
- 4.9 Eventuel kapitalforhøjelse i henhold til pkt. 4.8 skal ske til kurs 100, og de nye kapitalandele skal ikke tilhøre en særlig kapitalklasse, men skal have samme rettigheder og pligter som øvrige kapitalandele.

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 forslagets 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 internet-adresse offentliggjort på Selskabets hjemmeside.

6. Stemmeret

- 6.1 Hver kapitalandel på nominelt kr. 1.000,00 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.
- 6.6 Ingen kapitalejer kan for sit eget vedkommende afgive stemmer for mere end 5% af det samlede pålydende af de til enhver tid cirkulerede kapitalandele. Det betyder således, at såfremt flere kapitalejer har samme ultimative ejer, kan disse kapitalejere ikke samlet afgive stemmer for mere end 5% af det samlede pålydende af de til enhver tid cirkulerede kapitalandele.

6.7 Pressen har adgang til generalforsamlingen. Bestyrelsen kan nægte brug af elektroniske hjælpemidler, såfremt bestyrelsen skønner, at det vil forstyrre generalforsamlingens afvikling.

7. Selskabets ledelse

7.1 Selskabet skal have en bestyrelse på 3-5 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 Bestyrelsen fører løbende kontrol med, hvorvidt Forvalter udfører sit hverv forsvarligt i overensstemmelse med loven og vedtægterne samt i øvrigt på en for Selskabet tilfredsstillende vis. Såfremt bestyrelsen vurderer, at dette ikke er tilfældet, skal bestyrelsen varetage dialogen med Forvalter herom og ultimativt tage initiativ til, at der på Selskabets generalforsamling tages beslutning om valg af ny Forvalter, herunder indhente alternative tilbud på forvaltningen af Selskabets formue.

7.11 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 beboelsesejendomme og erhvervsejendomme i Danmark. Dertil kan Selskabets kapital investeres i andre ejendomsselskaber eller ejendomsfonde forvaltet af Formuepleje A/S.

9.2 Selskabets midler kan investeres i følgende ejendomstyper:

- Eksisterende ejendomme og ejendomme under projektering eller opførelse der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 40% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemål.
- Op til 20% af Selskabets investeringer kan placeres i rene erhvervsejendomme, dog således at højst er 40% af den samlede lejeindtægt i Selskabet hidrører fra erhvervsejendomme og erhvervslejere i ejendomme med blandet anvendelse.

9.3 Investeringerne foretages i bolig- og erhvervsejendomme og/eller via datterselskaber finansieret med Selskabets midler samt optagelse eller indfrielse af lån i danske kroner 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 optager finansiering efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsen 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 (derivati-

ver). Bestyrelsen kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansierings-sammensætningen, således at Selskabets finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses markedet.

- 9.6 Selskabets kapitalejere kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder Selskabets investeringsstrategi, investeringsområde og investeringsbegrænsninger.

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 vurderingseksperter 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. Selskabet indhenter ejendomsvurdering eller markedsvurdering af afkastkrav fra eksternt uafhængig ejendomsmægler/valuar.
- 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 2019.
- 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 kapitalejers 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. Bemyndigelser

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

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 9. marts 2021.

Som dirigent:

Thue Hagenau