

# Vedtægter for Formuepleje Ejendomme 1 P/S

## 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Formuepleje Ejendomme 1 P/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, ved at investere i, udvikle, udleje og administrere boligudlejningsejendomme, samt anden virksomhed inden for vedtægternes ramme.

## 3 Investorer

- 3.1 Investor i Selskabet er enhver, der ejer en eller flere kapitalandele af Selskabets formue jf. § 5.

## 4 Komplementar og hæftelsesforhold

- 4.1 Selskabet har til enhver tid en komplementar ("Komplementaren"), der hæfter personligt og uden begrænsning for Selskabets forpligtelser.
- 4.2 Komplementaren ejer andele i Selskabet.
- 4.3 Komplementarselskabet hæfter som komplementar personligt, direkte og ubegrænset for Selskabets forpligtelser.
- 4.4 Investorernes hæftelse for Selskabets forpligtelser er begrænset til den af investor tegnede selskabskapital. Investorerne har ingen regresrettigheder over for Komplementaren.
- 4.5 Komplementaren modtager et vederlag for sin personlige, direkte og ubegrænset hæftelse for Selskabets forpligtelser. Vederlaget til Komplementaren lyder på kr. 25.000 i 2018. Vederlaget reguleres med det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks i efterfølgende år.
- 4.6 Komplementaren og Investorerne betegnes under et som Selskabsdeltagere i Selskabet.

## 5 Kapital og resultatfordeling

- 5.1 Selskabets kapital udgør kr. 12.500.000 fordelt på kapitalandele af kr. 1.000 eller multipla heraf. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt i forbindelse med stiftelsen af Selskabet.
- 5.2 Der gælder ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.
- 5.3 Kapitalandelene skal lyde på navn og skal noteres i Selskabets ejerbog.
- 5.4 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 5.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele i Selskabet er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.
- 5.6 Hver investor ejer en andel af Selskabets aktiver i forhold til dennes indskud. Overskud eller underskud samt nettoprovenu ved Selskabets opløsning fordeles i samme forhold. Ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse helt eller delvist af Selskabet eller andre.
- 5.7 Bestyrelsen er i perioden frem til og med d. 30. november 2017 bemyndiget til ved udstedelse af nye kapitalandele at forhøje kapitalen i Selskabet ad en eller flere gange op til en samlet kapital

på kr.125.000.000. Bemyndigelsen kan alene udnyttes til kapitalforhøjelse mod kontant indbetaling.

Eventuel kapitalforhøjelse i henhold til pkt. 5.7 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.

## **6 Generalforsamling**

- 6.1 Generalforsamlinger afholdes på Selskabets adresse eller andet sted valgt af bestyrelsen eller Selskabets forvalter, eller afholdes elektronisk med eller uden adgang til fysisk fremmøde.
- 6.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden fire måneder efter udløb af hvert regnskabsår.
- 6.3 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med højst fire uger og mindst to ugers varsel til alle navnenoterede investorer 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.
- 6.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller på begæring af Komplementaren, revisor eller investorer i Selskabet, som repræsenterer mindst 5% af Selskabets kapital.
- 6.5 Enhver Selskabsdeltager 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.
- 6.6 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 Selskabsdeltager. Endvidere fremlægges dokumenterne til eftersyn for Selskabsdeltagerne på Selskabets kontor.
- 6.7 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 selskabsdeltagere
  - 5) Valg af medlemmer til bestyrelse
  - 6) Valg af revisor
  - 7) Eventuelt
- 6.8 Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende behandling og stemmeafgivning.
- 6.9 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten.
- 6.10 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.

## **7 Stemmeret**

- 7.1 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.

- 7.2 Enhver Selskabsdeltager har ret til at møde ved fuldmægtig. Fuldmagten, der skal fremlægges, skal være skriftlig og dateret.
- 7.3 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, med undtagelse af de i afsnit 7.5 nævnte tilfælde eller såfremt gældende lovgivning foreskriver andet.
- 7.4 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, idet der ved personvalg dog sker lodtrædning.
- 7.5 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændringer eller om Selskabets opløsning eller fusion med andet selskab kræves kvalificeret flertal, hvilket indebærer, at Komplementaren og mindst 75% af den på generalforsamlingen repræsenterede kapital, herunder repræsenteret ved fremmøde eller ved fuldmagt, stemmer for beslutningen. Vedtægtsændringer som berører Komplementarens økonomiske eller forvaltningsmæssige beføjelser forudsætter til enhver tid tilslutning fra Komplementaren.
- 7.6 Ingen Selskabsdeltager 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 Selskabsdeltagere har samme ultimative ejer, kan disse Selskabsdeltagere ikke samlet afgive stemmer for mere end 5% af det samlede pålydende af de til enhver tid cirkulerede kapitalandele.
- 7.7 Pressen har adgang til generalforsamlingen. Bestyrelsen kan nægte brug af elektroniske hjælpemidler, såfremt bestyrelsen skønner, at det vil forstyrre generalforsamlingens afvikling.

## **8 Selskabets ledelse**

- 8.1 Selskabet skal have en bestyrelse på 3-5 medlemmer. Medlemmer af bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen og kan genvælges.
- 8.2 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.
- 8.3 Bestyrelsen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 8.4 Bestyrelsen træffer ved en forretningsorden nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Forretningsordenen skal tage udgangspunkt i Selskabets virksomhed og behov.
- 8.5 Bestyrelsesmedlemmerne oppebærer et årligt honorar, hvis samlede størrelse skal fremgå af årsrapporten for det pågældende år.
- 8.6 Selskabets direktion udpeges af bestyrelsen. Selskabet kan vælge at overlade den daglige drift af Selskabet til forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde.
- 8.7 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.
- 8.8 Opsigelse eller skifte af Forvalter for Selskabet kan kun ske ved kvalificeret flertal (75%) på generalforsamlingen.
- 8.9 Forvalteren skal stille oplysninger jf. § 62 lov om forvaltere af alternative investeringsfonde til rådighed for investorerne. Forvalter sikrer dette ved, at investorerne til hver en tid kan få udleveret et gratis eksemplar ved henvendelse til Forvalter.
- 8.10 Bestyrelsen fører løbende kontrol med, hvorvidt Forvalteren udfører sit hverv kontraktmæssigt og i øvrigt på en for Selskabet tilfredsstillende vis. Såfremt bestyrelsen vurderer, at dette ikke er

tilfældet, skal bestyrelsen varetage dialogen med Forvalteren 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,

- 8.11 Komplementaren har ret til at udpege én person til bestyrelsen for Selskabet. Komplementaren har vetoret overfor større/væsentlige beslutninger i Selskabet. Ved større/væsentlige beslutninger forstå beslutninger, som har en økonomisk værdi på over kr. 500.000, eller som må anses for omfattende en væsentlig del af Selskabets aktiviteter.
- 8.12 Selskabet skal til enhver tid have en forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde. Selskabet må således ikke være selvforvaltende.

## **9 Tegningsregler**

9.1 Selskabet tegnes af:

- Den samlede bestyrelse i Selskabet, eller
- Bestyrelsesformanden i forening med et bestyrelsesmedlem, eller
- Bestyrelsesformanden i forening med et direktionsmedlem

9.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

## **10 Investeringsstrategi og investeringsområde**

10.1 Selskabets investeringsstrategi er at rejse kapital fra en række investorer med henblik på at investere denne direkte eller indirekte (via 100% ejede datterselskaber) i beboelsesejendomme i Danmark.

10.2 Selskabets midler kan investeres i følgende ejendomstyper:

- Eksisterende ejendomme, der primært anvendes til beboelse, og hvor højst 30% af den samlede leje hidrører fra butikker eller andre erhvervslejemaal, eller
- Ejendomme under projektering eller opførelse, hvor den på investeringstidspunktet forventede ibrugtagning ligger højst 12 måneder efter tidspunktet for investorernes indbetaling af egenkapital i Selskabet, og hvor risikoen for uforudsete stigninger i de faktiske byggeomkostninger bæres af sælger af ejendommene og ikke af Selskabet.

10.3 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 (derivativer). Bestyrelsen kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansieringssammensætningen, således at Selskabets finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses markedet.

10.4 Selskabets investorer kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets 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.

## **11 Værdiansættelse og opgørelse af indre værdi**

11.1 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.

11.2 Selskabets kapitalandele i andre kapitalselskaber indgår i beregningen af Selskabets indre værdi ved indregning af en forholdsmæssig andel af de pågældende kapitalselskabers indre værdier.

- 11.3 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 ekstern uafhængig ejendomsmægler/valuar.
- 11.4 Værdiansættelse af forpligtelser sker i henhold til almindelige regnskabsprincipper for alternative investeringsfonde.
- 11.5 Den indre værdi for en af Selskabets kapitalandele beregnes ved at dividere egenkapitalens værdi på opgørelsestidspunktet jf. pkt. 11.2 med antal tegnede kapitalandele i Selskabet. Beregningen foretages minimum en gang årligt.
- 11.6 Investorer kan få adgang til oplysninger om værdiansættelsen og den indre værdi pr. andel ved skriftlig henvendelse til Forvalter.

## **12 Revision**

- 12.1 Revisionen foretages af en eller to statsautoriserede revisorer.
- 12.2 Revisionen vælges af generalforsamlingen.

## **13 Regnskabsår og årsrapport**

- 13.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret.
- 13.2 Første regnskabsår løber fra Selskabets stiftelse og indtil den 31. december 2018.
- 13.3 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.

## **14 Elektronisk kommunikation**

- 14.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med investorerne 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.
- 14.2 Selskabet kan give meddelelser til Selskabets investorer ved elektronisk post jf. pkt. 14.1. Herunder kan Selskabet sende følgende meddelelser ved e-mail eller anden elektronisk kommunikation til investorerne: indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanketter, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejer information samt øvrige generelle oplysninger fra Selskabet til investorerne, herunder Investoroplysninger jf. § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, såfremt en investor har anmodet om fremsendelse af et eksemplar. Bortset fra adgangskort til generalforsamlinger vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på Selskabets hjemmeside.
- 14.3 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.
- 14.4 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.

- 14.5 Det er den enkelte investors ansvar til hver en tid at sikre, at Selskabet er i besiddelse af investors korrekte elektroniske adresse (e-mailadresse).
- 14.6 Uanset hvad der er angivet i nærværende afsnit kan en investor 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.

## **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.

\*\*\*\*\*

Vedtaget på bestyrelsesmøde den 12. maj 2021.