

København [*]

Sagsnr. 079337-0001
Dok.nr. 36129670.1

Vedtægter

Formuepleje Ejendomme Core A/S
(CVR-nr. 45353540)
("Selskabet")

1. Navn

- 1.1 Selskabets navn er Formuepleje Ejendomme Core A/S.

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. Selskabskapital

- 3.1 Selskabets selskabskapital udgør [*] kr. fordelt på kapitalandele á 100 kr., eller multipla heraf.
- 3.2 Selskabskapitalen er ikke opdelt i kapitalklasser.
- 3.3 Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

4. Kapitalandele

- 4.1 Kapitalandelene skal lyde på navn og skal noteres på navn i selskabets ejerbog. Ejerbogen føres elektronisk af VP Securities A/S, CVR.nr. 21 59 93 36.
- 4.2 Selskabets kapitalandele er registreret i værdipapircentralen VP Securities A/S 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.
- 4.3 Bestyrelsen er indtil den 1. april 2030 bemyndiget til, uden fortegningsret for de eksisterende kapitalejere, ad én eller flere gange, at forhøje selskabskapitalen ved kontant indskud med op til nominelt kr. DKK 5.000.000.000. De kapitalandele, der tegnes i medfør af bemyndigelsen, skal ikke tilhøre nogen ny eller særlig klasse, og der skal gælde de indskrænkninger i de nye kapitalandeleles omsættelighed, som er gældende for Selskabets øvrige kapitalandele og ingen kapitalejere er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse helt eller delvist. De nye kapitalandele skal være ikke omsætningspapirer og lyde på navn og være noteret på navn i Selskabets ejerbog. Kapitalforhøjelsen skal ske til en kurs fastsat af bestyrelsen.
- 4.4 Bestyrelsen er indtil den 1. april 2030 bemyndiget til, med fortegningsret for de eksisterende kapitalejere, ad én eller flere gange, at forhøje selskabskapitalen ved kontant indskud med op til nominelt kr. DKK 5.000.000.000. De kapitalandele, der tegnes i medfør af bemyndigelsen, skal ikke tilhøre nogen ny eller særlig klasse, og der skal gælde de indskrænkninger i de nye kapitalandeleles

omsættelighed, som er gældende for Selskabets øvrige kapitalandele og ingen kapitalejere er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse helt eller delvist. De nye kapitalandele skal være ikke omsætningspapirer og lyde på navn og være noteret på navn i Selskabets ejerbog. Kapitalforhøjelsen skal ske til en kurs fastsat af bestyrelsen.

- 4.5 Kapitalandelene er ikke omsætningspapirer.
- 4.6 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 4.7 Ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse helt eller delvist af selskabet eller andre.
- 4.8 Ingen kapitalejer må direkte eller indirekte eje 50% eller mere af selskabskapitalen eller stemmerettighederne i Selskabet. Ingen kapitalejer må i øvrigt direkte eller indirekte opnå bestemmende indflydelse i Selskabet.

5. Omsætningsbegrænsninger

- 5.1 Overgang af kapitalandele til andre end eksisterende kapitalejere i Selskabet kræver godkendelse af bestyrelsen i Selskabet. Godkendelse kan kun nægtes, hvis der foreligger saglige grunde hertil. Derudover gælder ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.
- 5.2 Der kan ikke ske overgang af en kapitalejers investeringstilsagn i Selskabet.

6. Indløsningsret

- 6.1 Selskabets bestyrelse skal på en kapitalejers forlangende indløse vedkommende kapitalejers kapitalandele i Selskabet ved kontant udbetaling, jf. dog punkt 6.2 – 6.8 samt 7.2. Indløsning kan omfatte samtlige eller en delmængde af kapitalejers kapitalandele i Selskabet.
- 6.2 Indløsning kan tidligst ske med virkning fra år 2035 og derefter hvert 3. år i forbindelse med godkendelse af årsregnskabet for det foregående regnskabsår.
- 6.3 Hvis en kapitalejer ønsker at gøre retten til indløsning gældende, skal kapitalejeren give Selskabets Forvalter skriftlig meddelelse herom, inklusive antallet af kapitalandele, som ønskes indløst senest den 30. april året før, indløsningen ønskes gennemført. Hver indløsningsrunde omfatter de kapitalandele i relation til hvilke, der skriftligt er fremsat krav om indløsning.
- 6.4 Selskabets indløsning af kapitalandele sker til kapitalandelenes indre værdi opgjort på tidspunktet for indløsningen i overensstemmelse med punkt 17 og efter samme principper, som anvendes i årsrapporten med et fradrag, der til enhver tid fastsættes af Forvalter. Det til enhver tid gældende fradrag oplyses til kapitalejer ved henvendelse til Forvalter.

- 6.5 Bestyrelsen kan diskretionært beslutte, at indløsning helt eller delvist suspenderes.
- 6.6 Såfremt en eller flere kapitalejeres forlangende om indløsning vil føre til, (i) at Selskabets nominelle selskabskapital efter indløsningen bliver mindre end selskabslovens minimums selskabskapitalkrav, (ii) at Selskabets kapitalberedskab efter indløsningen ikke vil være forsvarligt, eller (iii) at der efter indløsningen ikke vil være fuld dækning for Selskabets reserver, der er bundne i henhold til lovgivningen eller vedtægterne, skal Selskabets bestyrelse – medmindre der inden eller senest samtidig med indløsningen træffes beslutning om en kapitalforhøjelse, der sikrer, at Selskabets nominelle selskabskapital efter indløsningen mindst svarer til selskabslovens minimums selskabskapitalkrav, at Selskabets kapitalberedskab efter indløsningen vil være forsvarligt, og at der er fuld dækning for de bundne reserver efter indløsningen – indkalde til generalforsamling med henblik på, at der træffes beslutning om likvidation af Selskabet. Likvidationen træder i så fald i stedet for indløsningen.
- 6.7 Bestyrelsen kan vedtage de som følge af indløsningen nødvendige vedtægtsændringer.
- 6.8 En indløsende kapital ejer er selv ansvarlig for de skattemæssige konsekvenser ved indløsningen.

7. Egne kapitalandele

- 7.1 Selskabets bestyrelse er i henhold til selskabslovens § 198, stk. 1 bemyndiget til i perioden til og med den 1. april 2030 ad én eller flere omgange at træffe beslutning om at erhverve egne kapitalandele i Selskabet på indtil 20 % af Selskabets selskabskapital. Vederlaget for kapitalandelene må på erhvervelsestidspunktet ikke afvige fra den kursværdi med fradrag, der kan opgøres i henhold til 6.4, og må derudover ikke afvige mere end 10 % fra den kursværdi, der kan opgøres på baggrund af Selskabets indre værdi.
- 7.2 Såfremt en kapital ejer begærer sig indløst, jf. punkt 6, er bestyrelsen berettiget til at afvise kapitalnedsættelsen mod til gengæld at lade Selskabet købe kapitalejeres kapitalandele med henblik på senere videresalg eller efterfølgende nedsættelse af selskabskapitalen. Ved køb af egne kapitalandele som alternativ til en nedsættelse af selskabskapitalen ved indløsning skal den udtrædende kapital ejer stilles lige så godt, som hvis der var gennemført en nedsættelse af selskabskapitalen ved indløsning.
- 7.3 Køb af egne kapitalandele som alternativ til en nedsættelse af selskabskapitalen ved indløsning kan kun finde sted i det omfang, bestyrelsens bemyndigelse til køb af egne kapitalandele ikke overskrides samt at købet kan ske med midler, der kan udbetales som ekstraordinært udbytte, jf. selskabslovens § 197.

8. Generalforsamling

- 8.1 Generalforsamlinger afholdes i den kommune, hvor Selskabet har hjemsted, eller andet sted valgt af bestyrelsen eller Selskabets Forvalter.

- 8.2 Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år i så god tid, at Selskabets reviderede og godkendte årsrapport kan være Erhvervsstyrelsen i hænde senest inden udløbet af den i årsregnskabsloven fastsatte frist.
- 8.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når Selskabets bestyrelse, eller den generalforsamlingsvalgte revisor har forlangt det. Kapitalejere, der ejer 5 % af selskabskapitalen kan skriftligt forlange, at der afholdes ekstraordinær generalforsamling.
- 8.4 Indkaldelse skal ske med højst fire ugers og mindst to ugers varsel. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske senest to uger efter, at det er forlangt.
- 8.5 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling ved meddelelse til hver kapital ejer.
- 8.6 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende
1. Beretning om Selskabets virksomhed
 2. Godkendelse af årsrapporten
 3. Beslutning om resultatdisponering
 4. Valg af bestyrelse
 5. Valg af revisor
- 8.7 Forhandlingerne på generalforsamlingen ledes af en dirigent, der udpeges af bestyrelsen.
- 8.8 Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen kan gives adgang til, at kapitalejerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden fysisk fremmøde på generalforsamlingen, således at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.
- 8.9 Ligeledes kan bestyrelsen beslutte, at generalforsamlingen afholdes uden fysisk fremmøde, således at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk, i henhold til reglerne i selskabslovens § 77.
- 8.10 Bestyrelsen skal sikre, at den elektroniske generalforsamling gennemføres på en betryggende måde, og skal sikre, at det anvendte system er indrettet således, at lovgivningens krav til generalforsamlingens afvikling er opfyldt, herunder særligt kapitalejernes adgang til at deltage, udtale sig og stemme på generalforsamlingen.
- 8.11 Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde oplysninger om, hvordan kapitalejerne tilmelder sig den elektroniske deltagelse.

9. Bemyndigelse til ekstraordinært udbytte

- 9.1 Generalforsamlingen har bemyndiget Selskabets bestyrelse til efter aflæggelsen af den første årsrapport at træffe beslutning om uddeling af ekstraordinært udbytte.

10. Stemmeret

- 10.1 På generalforsamlingen giver hver kapitalandel på 100 kr. én stemme.
- 10.2 Enhver kapitalejer har ret til at møde ved fuldmægtig. Fuldmagten, der skal fremlægges, skal være skriftlig og dateret.
- 10.3 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, med undtagelse af det i afsnit 14.3 nævnte tilfælde eller såfremt gældende lovning foreskriver andet.

11. Meddelelser

- 11.1 Selskabet kan give alle meddelelser til Selskabets kapitalejere i henhold til selskabsloven eller disse vedtægter ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk.
- 11.2 Selskabets direktion anmoder Selskabets navnenoterede kapitalejere om en elektronisk postadresse, hvortil meddelelser, jf. pkt. 11.1, kan sendes. Alle kapitalejere skal sikre, at Selskabet til enhver tid er i besiddelse af deres korrekte elektroniske postadresse.
- 11.3 Hvis bestyrelsen måtte beslutte det, kan den i pkt. 11.1 nævnte kommunikationsform også anvendes mellem Selskabet og bestyrelsens medlemmer. Selskabets direktion fører en liste over bestyrelsens medlemmers elektroniske postadresser.
- 11.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af Selskabets direktion direkte til kapitalejerne eller på Selskabets hjemmeside.

12. Bestyrelse

- 12.1 Selskabets bestyrelse består af mindst tre og højst syv medlemmer.
- 12.2 Mindst tre og højst fire bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen.
- 12.3 Medlemmer af bestyrelsen, som er valgt af generalforsamlingen, afgår på hvert års ordinære generalforsamling, men kan genvælges.

- 12.4 Op til tre bestyrelsesmedlemmer udpeges, således at enhver kapitalejer, der direkte ejer 20% eller mere af selskabskapitalen i Selskabet, har ret til at udpege ét bestyrelsesmedlem. Udpegningsretten bortfalder, hvis ejerandelen på noget tidspunkt ikke udgør mindst 20 % af selskabskapitalen. Hvis der er mere end tre kapitalejere, der direkte ejer 20 % eller mere af selskabskapitalen, tilfalder udpegningsretten de pågældende kapitalejere i prioriteret rækkefølge efter størrelsen af deres ejerandel, dvs. med forrang for større ejerandele.
- 12.5 Bestyrelsen vælger blandt sine medlemmer en formand.
- 12.6 Bestyrelsen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
- 12.7 Bestyrelsen træffer ved en forretningsorden nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

13. Direktion

- 13.1 Bestyrelsen ansætter direktion bestående af ét til tre medlemmer.

14. Forvalter

- 14.1 Selskabet skal til enhver tid have en Forvalter, som har tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde. Selskabet må ikke være selvforvaltende.
- 14.2 Selskabet har udpeget Formuepleje A/S som Forvalter ("Forvalteren") af Selskabet.
- 14.3 Opsigelse eller skifte af Forvalter for Selskabet kræver flertal med mindst 75% af den på generalforsamlingen repræsenterede kapital, herunder repræsenteret ved fremmøde eller fuldmagt stemmer for beslutningen, idet der henvises i sin helhed til pkt. 10.3.
- 14.4 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.

15. Tegningsregel

- 15.1 Selskabet tegnes af Selskabets samlede bestyrelse, eller bestyrelsesformanden i forening med et bestyrelsesmedlem, eller bestyrelsesformanden i forening med et direktionsmedlem.
- 15.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

16. Investeringsstrategi og investeringsområde

- 16.1 Selskabets investeringsstrategi er at rejse kapital fra en række investorer med henblik på at investere denne direkte eller indirekte (via datterselskaber) i boligudlejningsejendomme med evt. tilhørende erhverv (depotrum/parkering/erhverv i stueetage og lign.) og/eller udviklingsprojekter. Ejendommene skal være beliggende primært i Storkøbenhavn og sekundært Aarhus.
- 16.2 Selskabets midler kan investeres i eksisterende ejendomme med primær anvendelse til boligudlejning og ejendomme under projektering eller opførelse, der fremtidigt kan anvendes til beboelse (med evt. tilhørende erhverv).
- 16.3 Hvis Selskabet erhverver en portefølje af ejendomme, kan Selskabet som led i en porteføljetransaktion også erhverve erhvervsejendomme. Der skal dog i så fald være en klar strategi for, hvordan Selskabet afhænder den/de pågældende erhvervsejendomme, og porteføljeinvesteringens påvirkning på Selskabets afkast skal tage højde for de omkostninger, der må forventes at være forbundet med at afsætte erhvervsejendommene så hurtigt, som det giver mening.
- 16.4 Investeringerne kan finansieres med Selskabets midler samt optagelse af lån gennem realkreditinstitutter og pengeinstitutter. Selskabet kan stille sine aktiver til sikkerhed.
- 16.5 Selskabet kan indskyde likviditet i et pengeinstitut/kreditinstitut.
- 16.6 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).

17. Værdiansættelse og opgørelse af indre værdi

- 17.1 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.
- 17.2 Selskabets kapitalandele i andre kapitalselskaber indgår i beregningen af Selskabets indre værdi ved indregning af en forholdsmæssig andel af de pågældende kapitalselskabers indre værdier.
- 17.3 Værdiansættelse af aktiver i Selskabet (og datterselskaber) sker som udgangspunkt i henhold til almindelige regnskabsprincipper, dog 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.

- 17.4 Værdiansættelse af forpligtelser sker i henhold til almindelige regnskabsprincipper for alternative investeringsfonde.
- 17.5 Den indre værdi for en af Selskabets kapitalandele beregnes ved at dividere egenkapitalens værdi på opgørelsestidspunktet, jf. pkt. 17.2, med antal tegnede kapitalandele i Selskabet. Beregningen foretages minimum en gang årligt.
- 17.6 Kapitalejerne kan få adgang til oplysninger om værdiansættelsen og den indre værdi pr. andel ved skriftlig henvendelse til Forvalter.

18. Revisor

- 18.1 Selskabets årsrapport revideres af en statsautoriseret revisor.
- 18.2 Revisor vælges af den ordinære generalforsamling for et år ad gangen.

19. Årsrapport

- 19.1 Selskabets årsrapport udarbejdes og aflægges på dansk.

20. Regnskabsår

- 20.1 Selskabets regnskabsår følger kalenderåret. Selskabets første regnskabsperiode løber fra stiftelsen til den 31. december 2025.

Som ændret på Selskabets ekstraordinær generalforsamling den [dato] 2025.