

VEDTÆGTER

For

"Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje, f.m.b.a."

VEDTÆGTER

1. NAVN OG HJEMSTED

1.1 Foreningens navn er "Foreningen Fast Ejendom, Dansk Ejendomsportefølje, f.m.b.a.".

1.2 Foreningens hjemsted er i Odense Kommune.

2. FORMÅL

2.1 Foreningens formål er gennem datterselskaber at investere i erhvervs- og boligejendomme i Danmark ved køb, eje, udlejning og salg af sådanne ejendomme.

2.2 Investeringsejendommene erhverves i foreningens datterselskaber, der alene skal have til formål at købe, eje, udleje og sælge erhvervs- og boligejendomme i Danmark, samt al virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

2.3 Ved indgåelse af en foreningsadministrationsaftale med et administrationselskab er det foreningens mål at optimere investeringsejendommenes driftsresultat og værdi ved udøvelse af et aktivt management, samt at opfylde foreningens porteføljestrategi.

3. FORENINGENS MEDLEMMER

Foreningens medlemmer er enhver fysisk eller juridisk person, der har erhvervet et/flere foreningsbevis(er). Tegning af foreningsbeviser vil blive offentligt udbudt efter de prospektregler, som Københavns Fondsbørs måtte foreskrive.

4. FORENINGENS INVESTERINGER

4.1 Indbetalinger fra medlemmernes tegning af foreningsbeviser, provenu fra salg af ejendomme samt driftsoverskud fra foreningens datterselskaber hidrørende fra udlejning af ejendomsportefølje anvendes efter bestyrelsens beslutning til etablering af nye datterselskaber og køb af nye ejendomme eller investeres midlertidigt i likvide værdipapirer eller indlån i pengeinstitutter i overensstemmelse med de af bestyrelsen til enhver tid meddelte instruktioner.

- 4.2 Køb af ejendomme gennemføres i foreningens datterselskaber, og datterselskaberne kan finansieres af foreningen via udlån, lån og/eller aktiekapital.
- 4.3 Foreningens indtægter skal udloddes til medlemmerne i overensstemmelse med pkt. 13 nedenfor.
5. FORENINGENS OPTAGELSE AF LÅN
- 5.1 Foreningen og foreningens datterselskaber må samlet højst optage lån hos tredjemand udgørende 70 % af foreningens inklusive datterselskabers (koncernens) regnskabsmæssige balance opgjort månedsvis. Foreningens datterselskaber kan på lånetidspunktet have lån hos tredjemand på mere end 70 % af dette datterselskabs balance.
- 5.2 Til finansiering af indløsning og/eller opkøb af foreningsbeviser i overensstemmelse med pkt. 9 kan bestyrelsen godkende, at den i pkt. 5.1 fastsatte lånegrænse i en 12-måneders periode udvides til 75 %. Herudover kan bestyrelsen i en 12-måneders periode udvide lånegrænsen i pkt. 5.1 til 80 %, hvis en nedsættelse af vurderingen af Foreningens aktiver medfører, at den i pkt. 5.1 anførte lånegrænse overskrides.
- 5.3 Foreningen og foreningens datterselskaber må alene inden for ovennævnte grænser yde/optage lån til finansiering af erhvervs- og boligejendomme og må - bortset fra koncerninterne lån - alene yde garantier eller stille anden sikkerhed, der er nødvendig(e) i forbindelse med køb, salg og udlejning af ejendomme.
6. FORENINGENS HÆFTELSE
- 6.1 Foreningen hæfter alene med sin formue.
- 6.2 Medlemmerne hæfter alene med de beløb, der er indbetalt til erhvervs- og boligejendomme og må - bortset fra koncerninterne lån - alene yde garantier eller stille anden sikkerhed, der er nødvendig(e) i forbindelse med køb, salg og udlejning af ejendomme.
- 6.3 Foreningens ansatte, foreningens bestyrelsesmedlemmer og foreningens administrationselskab hæfter ikke for foreningens forpligtelser.
7. FORENINGENS BEVISER
- 7.1 Foreningsbeviser udstedes af foreningen via Værdipapircentralen i stykker à DKK 100,00 eller multipla heraf. Værdipapircentralens kontoudskrift er dokumentation for ihændehaberens andel af den nominelle værdi af de tegnede foreningsbeviser. For-

eningsbeviserne udstedes til ihændeoveren, men kan på begæring over for det konto-førende institut noteres på navn i foreningens bøger.

- 7.2 Foreningsbeviserne er frit omsættelige, og intet foreningsbevis har særlige rettigheder. Intet medlem af foreningen er pligtigt at lade sit foreningsbevis indløse helt eller delvist. Tegning af foreningsbeviser kan alene ske efter de prospektregler, som Københavns Fondsbørs måtte foreskrive.

8. TEGNING AF FORENINGSBEVISER

- 8.1 Tegning af foreningsbeviser i forbindelse med foreningens stiftelse og første emission sker efter den emissionspris, som stifterne af foreningen beslutter. Ved alle senere udbud af foreningsbeviser fastsættes emissionsprisen i overensstemmelse med principperne for fastsættelse af indløsningsprisen, jf. pkt. 9.2, med tillæg af emissionsomkostninger.
- 8.2 Foreningsbeviser kan kun tegnes mod samtidig indbetaling af emissionsprisen. Emission mod betaling af emissionspris sker efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsen afgør, om tegnede foreningsbeviser accepteres. Alle nytegnede beviser oppebærer udbytte efter bestyrelsens beslutning om udbyttebetaling for det pågældende regnskabsår eller en del heraf. Alene generalforsamlingen kan træffe beslutning om emission af fondsbeviser.
- 8.3 Udlodninger fra foreningen og likvidationsprovenuier beregnes i forhold til det enkelte medlems antal foreningsbeviser.

9. INDLØSNING OG OPKØB AF FORENINGSBEVISER

- 9.1 Foreningen er i perioden efter 1. januar 2007, jf. dog pkt. 5.2 og pkt. 10.4, pligtigt at indløse et medlems foreningsbevis på forlangende til en indløsningspris udregnet på baggrund af foreningens indre værdi gældende på tidspunktet for begæringens fremsættelse.
- 9.2 Foreningens indre værdi beregnes i overensstemmelse med de principper, der vedtages herfor, af foreningens generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen. Den første indstilling vedtages af stifterne af foreningen.

- 9.3 Bestyrelsen er berettiget til at fradrage et beløb på maksimalt 15 % i forbindelse med opgørelsen af foreningens indre værdi, når indløsningsprisen skal fastlægges. Den af foreningen opgjorte indløsningspris offentliggøres via Københavns Fondsbørs.
- 9.4 Foreningen må uden for indløsningssituationer som omfattet af nærværende bestemmelse, opkøbe egne foreningsbeviser i overensstemmelse med pkt. 12.1, nr. 5.
- 9.5 Med henblik på at fremme omsætteligheden af foreningsbeviserne er bestyrelsen berettiget til på foreningens vegne at indgå en Market Maker-aftale på nærmere aftalte vilkår.
10. FORENINGENS FORMUE OG BEGRÆNSNING AF INDLØSNINGSFORPLIGTELSE
- 10.1 Foreningen skal ultimo 2005 have en formue på mindst DKK 150.000.000,00 og må ikke ved udlodning - bortset fra ved obligatorisk udlodning som nævnt i pkt. 13 - eller indløsning af foreningsbeviser som nævnt i pkt. 9 bringe formuen ned under dette beløb.
- 10.2 Foreningens formue opgøres som den regnskabsmæssige værdi af aktiverne med fradrag af værdien af passiver.
- 10.3 Såfremt formuen ultimo 2005 eller derefter ikke udgør mindst DKK 150.000.000,00, skal bestyrelsen iværksætte en plan for reetablering af den anførte minimumsformue.
- 10.4 Uanset indholdet af pkt. 9 er bestyrelsen berettiget til at udsætte et medlems begæring om indløsning af et foreningsbevis, såfremt der ikke er tilstrækkelig likviditet i foreningen hertil, eller hvis bestyrelsen skønner, at kravet til opretholdelse af minimumsformuen på DKK 150.000.000,00 ikke kan opretholdes efter foretagelsen af den begærede indløsning.
- 10.5 Foreningen skal træde i likvidation, såfremt den ikke inden for en periode på 12 måneder¹ kan indløse de af foreningens medlemmer, der har fremsat krav om indløsning, eller såfremt kravene til opretholdelse af en minimumsformue på DKK 150.000.000,00 ikke kan opfyldes.

¹ Ved generalforsamling den 29. april 2009 og ekstraordinær generalforsamling den 4. juni 2009 blev det med kvalificeret flertal, jf. punkt 15, stk. 1, besluttet at forlænge suspension af indløsningsadgangen til den ordinære generalforsamling i 2011 eller et sådant tidligere tidspunkt som bestyrelsen måtte beslutte.

11. FORENINGENS GENERALFORSAMLING

- 11.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle foreningens anliggender.
- 11.2 Generalforsamling skal afholdes på foreningens hjemsted, eller hvor bestyrelsen beslutter det. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned, dog senest 30 dage inden fristen for indgivelse af foreningens selvangivelse.
- 11.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når medlemmer, der ejer mindst 10 % af de samlede pålydende foreningsbeviser, når to medlemmer af bestyrelsen eller revisor har anmodet herom.
- 11.4 Generalforsamlingen indkaldes, og dagsordenen bekendtgøres, med mindst otte dages og højst fire ugers varsel. Bekendtgørelse sker efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, og der skal indkaldes pr. brev, herunder således at der indkaldes pr. brev til de navnenoterede foreningsmedlemmer.
- 11.5 Dagsorden og forslag samt relevante årsrapporter med tilhørende beretning skal fremlægges til eftersyn på foreningens kontor og fremgå af foreningens hjemmeside senest otte dage før generalforsamlingen.
- 11.6 Forslag fra foreningsmedlemmerne skal være indleveret senest fire uger før den ordinære generalforsamling for at kunne blive behandlet på dette møde.
- 11.7 Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent. Dirigenten afgør spørgsmål vedr. generalforsamlingens lovlighed, forhandlingerne og stemmeafgivelsen. Over forhandlingerne føres der en protokol, som underskrives af dirigenten.

12. DAGSORDEN

12.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning for det relevante regnskabsår
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
4. Valg af revisor

5. Bemyndigelse til bestyrelsen til i tiden indtil næste ordinære generalforsamling at opkøbe egne foreningsbeviser for op til 10 % af de af foreningen udstedte foreningsbeviser til den på købstidspunktet gældende børskurs +/- 10 %.
6. Indkomne forslag samt forslag fra bestyrelsen
7. Eventuelt

13. UDLODNING

- 13.1 Generalforsamlingen skal på den ordinære generalforsamling beslutte at udlodde et beløb, der opgøres i henhold til ligningslovens § 16 c, stk. 3, med fradrag af tab og udgifter efter ligningslovens § 16 c, stk. 4-6, og således at uddelingsbeløbet kan nedsættes i overensstemmelse med ligningslovens § 16 c, stk. 1, 3. punktum, og undlades, hvis beløbet til udlodning er mindre end beløbet opgjort efter ligningslovens § 16 c, stk. 1, 2. punktum.
- 13.2 Det herefter opgjorte beløb til udlodning skal udbetales af foreningen til medlemmerne forud for fristen for indgivelse af foreningens selvangivelse.
- 13.3 Udlo dningen af dette beløb skal ske, selvom foreningens formue herved bringes under den i pkt. 10 opgjorte minimumsformue.
- 13.4 Ud over ovennævnte kan generalforsamlingen vedtage udlo dning såvel på den ordinære som på en ekstraordinær generalforsamling. Foreningens formue må ikke bringes under den i pkt. 10 nævnte minimumsformue på DKK 150.000.000,00 ved udlo dning i henhold til dette pkt. 13.

14. ADGANG TIL FORENINGENS GENERALFORSAMLING OG STEMMERET

- 14.1 Ethvert medlem af foreningen er berettiget til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest tre dage forinden afholdelsen af generalforsamlingen har tilmeldt sig som deltager deri.
- 14.2 Stemmeret kan kun udøves for de foreningsbeviser, som mindst fire uger før generalforsamlingen er noteret på det pågældende medlems navn i foreningens bøger.
- 14.3 Hvert medlem har en stemme for hvert foreningsbevis med en pålydende værdi på DKK 100,00. Hvert medlem har ret til at møde ved fuldmægtig, og fuldmagten, der på

begæring skal fremlægges, skal være skriftlig og dateret og kan ikke gives for længere end et år.

14.4 Ingen ejer af foreningsbeviser kan for sit eget vedkommende afgive stemmer for mere end 10 % af de samlede pålydende foreningsbeviser. Dog kan der uden begrænsning gives fuldmagter til bestyrelsens medlemmer. Er en fuldmagt givet til bestyrelsen, anses den for givet til formanden.

14.5 Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, med mindre andet er fastsat i vedtægterne.

15. VEDTÆGTSÆNDRINGER

15.1 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændring samt om foreningens opløsning kræves, at 2/3 af foreningens samlede foreningsbeviser er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

15.2 Er den i pkt. 15.1 nævnte del af foreningens samlede foreningsbeviser ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt vedtaget med 2/3 af de afgivne stemmer, indkalder bestyrelsen inden tre måneder med mindst tre ugers varsel til en ny generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

15.3 Fuldmagt til at møde på den første generalforsamling skal, hvis den ikke udtrykkeligt tilbagekaldes, anses for gyldig også med hensyn til den efterfølgende generalforsamling.

15.4 Såfremt kravene i ligningslovens § 16 c ændres, indkalder bestyrelsen til generalforsamling med henblik på at vedtage de fornødne ændringer af vedtægterne, således at foreningen også fremover overholder disse bestemmelser. Beslutning herom træffes med simpelt flertal efter vedtægternes stk. 14.5.

16. BESTYRELSEN

16.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af mindst fire og højst seks medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand og sin næstformand.

16.2 Til foreningens første bestyrelse, der skal bestå af fire medlemmer, udpeges bestyrelsesmedlemmerne ved foreningens stiftelse således, at to medlemmer er på valg første

gang ved foreningens første ordinære generalforsamling (i 2006) og to medlemmer er på valg første gang ved foreningens anden ordinære generalforsamling (i 2007). Det afgøres ved lodtrækning mellem disse første bestyrelsesmedlemmer, for hvor lang en periode de enkelte bestyrelsesmedlemmer skal sidde.

- 16.3 Bestyrelsesmedlemmer der vælges til afløsning af de første bestyrelsesmedlemmer, jf. pkt. 16.2, samt senere bestyrelsesmedlemmer, vælges for en periode på 3 år. Genvalg af bestyrelsens medlemmer, herunder bestyrelsens første medlemmer, kan finde sted, dog således, at hvert bestyrelsesmedlem ikke kan sidde i bestyrelsen mere end 9 år. Ved nyvalg til bestyrelsen i tilfælde af et bestyrelsesmedlems forfald indtræder det nye bestyrelsesmedlem i det afgåede bestyrelsesmedlems resterende valgperiode.
- 16.4 Et bestyrelsesmedlem skal være myndig og må ikke på valgtidspunktet være ældre end 70 år. Ethvert medlem af bestyrelsen afgår senest på generalforsamlingen efter udløbet af det regnskabsår, hvori vedkommende fylder 70 år.
- 16.5 Bestyrelsen skal udarbejde en forretningsorden for udøvelsen af sit hverv.
17. BESTYRELSENS FUNKTIONER
- 17.1 Bestyrelsen har ansvaret for ledelsen af foreningens anliggender.
- 17.2 Bestyrelsen skal sørge for, at foreningens virksomhed udøves forsvarligt i overensstemmelse med gældende ret og vedtægterne, og skal herunder påse, at bogføringen og formueforvaltningen kontrolleres på tilfredsstillende måde.
- 17.3 Bestyrelsen skal udarbejde skriftlige retningslinier for foreningens væsentligste aktivitetsområder, herunder bestyrelsens eget virke.
- 17.4 Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage sådanne ændringer i vedtægterne, som ændringer i lovgivningen måtte nødvendiggøre, eller som pålægges af offentlige myndigheder eller Københavns Fondsbørs.
- 17.5 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af dens medlemmer er til stede.
- 17.6 Beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

- 17.7 Bestyrelsens medlemmer modtager et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen.
18. PROKURA
- 18.1 Bestyrelsen er beføjet til at overlade den daglige ledelse til en prokurist eller et administrationselskab samt meddele prokura til dette.
19. TEGNINGSREGLER
- 19.1 Foreningen tegnes af 1) formanden i forening med et yderligere bestyrelsesmedlem eller 2) af næstformanden i forening med et yderligere bestyrelsesmedlem.
20. REGNSKAB, REVISION OG BOGFØRING
- 20.1 Foreningen skal foretage bogføring efter bogføringslovens regler.
- 20.2 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber dog fra stiftelsen og frem til 31. december 2005.
- 20.3 Regnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler.
- 20.4 Årsrapporten revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, som skal være statsautoriseret revisor.

---000---

Således ændret ved foreningens generalforsamling den 4. juni 2009.

Som dirigent:

Christian Hennings