

ADVOKATFIRMA

SUNDKROGSGADE 5

DK-2100 KØBENHAVN Ø

TEL. +45 70 12 12 11

FAX. +45 70 12 13 11

VEDTÆGTER

For

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

VEDTÆGTER

1. **NAVN**

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

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 i overensstemmelse med gældende værdipapirhandelsregler.

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 Bestyrelsen kan 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. **FORENINGSBEVISER**

- 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. Foreningsbeviserne udstedes til ihændehabereren, men kan på begæring over for det kontoførende 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 i overensstemmelse med gældende værdipapirhandelsregler.

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. Alle senere udbud af foreningsbeviser skal ske til markedskurs, med mindre bestyrelsen beslutter at emission skal ske til favørkurs, i hvilket tilfælde emissionen skal udbydes med fortegningsret for foreningens eksisterende medlemmer, men således at beviser, der ikke tegnes ved udnyttelse af fortegningsretten kan udbydes til nye medlemmer.
- 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 likvidationsprovenuer beregnes i forhold til det enkelte medlems antal foreningsbeviser.

9. **MARKET MAKER AFTALE**

9.1 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**

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 - 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 Foreningen skal træde i likvidation, såfremt kravene til opretholdelse af en minimumsformue på DKK 150.000.000,00 ikke kan opfyldes.

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 5 % af de samlede pålydende foreningsbeviser, når to medlemmer af bestyrelsen eller revisor har anmodet herom.

11.4 Generalforsamlingen indkaldes, og dagsordenen bekendtgøres, med mindst fjorten dage og højst fire ugers varsel. Bekendtgørelse sker alene via Nasdaq OMX Copenhagen A/S og foreningens hjemmeside. Bestyrelsen kan beslutte at indkaldelsen ligeledes fremsendes ved bekendtgørelse i dagspressen eller via e-mail til de medlemmer der har oplyst foreningen herom.

11.5 Dagsorden og forslag samt relevante årsrapporter med tilhørende beretning skal fremlægges til eftersyn på foreningens kontor og fremgå af foreningens hjemmeside senest fjorten 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 20 % 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 Udlodningen af dette beløb skal ske, selvom foreningens formue herved bringes under den i pkt. 9 opgjorte minimumsformue.

13.4 Ud over ovennævnte kan generalforsamlingen vedtage udlodning såvel på den ordinære som på en ekstraordinær generalforsamling. Foreningens formue må ikke bringes under den i pkt. 9 nævnte minimumsformue på DKK 150.000.000,00 ved udlodning 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.
- 14.4 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. 14.4.

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.

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 stats-
autoriseret revisor.

---000---

Således vedtaget ved foreningens ekstraordinære generalforsamling den 24. maj 2011.

Som dirigent:

Michael Budtz