

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
CVR 41 01 66 12
TELEFON 98 12 98 00

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
DITTE F. ØSTERGAARD (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)
MICHAEL STYRISHAVE
KENNETH BIRKEBÆK LAURSEN
JONAS AXELSEN

J.nr. 210435/MJ/LLN
17.03.2021

V E D T Æ G T E R
FOR
CORE BOLIG IX INVESTORAKTIESELSKAB NR. 20
CVR-nr. 39 95 98 79

1 Selskabets navn og hjemsted

1.1 Selskabets navn er Core Bolig IX Investoraktieselskab Nr. 20.

1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

2 Selskabets formål

2.1 Selskabets formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme via ejerskab til kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab.

3 Kapitalforhold

3.1 Selskabets kapital udgør DKK 11.750.000,00 fordelt på 470 kapitalandele á hver DKK 25.000,00. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

- 3.2 Selskabets kapitalandele skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere. Ejerbogen føres af Computershare A/S, CVR-nr. 27088899.
- 3.3 Ingen kapitalandele skal have særlige rettigheder.
- 3.4 Selskabets kapitalandele er frit omsættelige omsætningspapirer og ingen kapitalejer er forpligtet til at lade sine kapitalandele indløse, hverken helt eller delvist.
- 3.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.

4 Generalforsamling

- 4.1 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen tidligst 4 uger og senest 2 uger før generalforsamlingen. Indkaldelsen skal angive indholdet af eventuelle forslag til beslutning. Såfremt forslag til vedtægtsændringer skal behandles på generalforsamlingen, skal forslagens væsentligste indhold angives i indkaldelsen.
- 4.2 Senest 2 uger før generalforsamlingen skal dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport fremlægges til eftersyn for kapitalejerne på Selskabets kontor og samtidig tilstilles enhver kapitalejer, som har fremsat anmodning herom.
- 4.3 Ordinær generalforsamling afholdes i Selskabets hjemstedskommune hvert år tidligst 2 måneder efter regnskabsårets udløb og senest i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport kan indsendes til Erhvervsstyrelsen, så den er modtaget i styrelsen inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb.
- 4.4 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
- 1) Valg af dirigent.
 - 2) Bestyrelsens beretning.
 - 3) Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse.
 - 4) Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
 - 5) Valg af bestyrelse.
 - 6) Valg af revisor.
 - 7) Eventuelt fremsendte forslag til beslutning.
 - 8) Eventuelt.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

4.5 Forslag fra en kapitalejer må, for at komme til behandling på en generalforsamling, indgives til bestyrelsen senest 1. februar forud for afholdelse af ordinær generalforsamling.

4.6 På generalforsamlingen giver hver kapitalandel på DKK 25.000,00 én stemme.

Ingen kapitalejer eller gruppe af indbyrdes nærtstående kapitalejere kan dog udøve stemmeret for mere end 50% af den samlede selskabskapital.

4.7 Stemmeret kan udøves i.h.t. skriftlig fuldmagt.

4.8 Bestemmelserne om registreringsdato og deltagelse i generalforsamling i selskabslovens § 84, stk. 1 – 3 finder tilsvarende anvendelse, jfr. selskabslovens § 84, stk. 5.

4.9 Alle beslutninger på generalforsamlingen vedtages med simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget. Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne eller Selskabets opløsning kræves dog tiltrædelse af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.

5 Ledelse

5.1 Selskabet ledes af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3-5 medlemmer.

5.2 Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen, men kan genvælges.

5.3 I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.

5.4 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af 1-3 medlemmer.

5.5 Den daglige ledelse kan overlades til et ejendomsforvaltningsselskab, således at de opgaver, der påhviler selskabets direktion, udføres af ejendomsforvaltningsselskabets direktion. Ejendomsforvaltningsselskabet skal have Finanstilsynets tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde (AIF'ere).

6 Tegning

- 6.1 Selskabet tegnes af et medlem af direktionen sammen med et medlem af bestyrelsen, eller den samlede bestyrelse.
- 6.2 Bestyrelsen kan meddele prokura.

7 Regnskabsforhold

- 7.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.
- 7.2 Selskabets regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.
- 7.3 Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med § 61 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) og opstilles på overskuelig måde og skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat.

8 Investeringsstrategi og –rammer m.v.

- 8.1 Investering og forvaltning af selskabet skal i al væsentlighed ske i henhold til retningslinjer, som fremgår af offering memorandum ”Core Bolig IX dateret 01. februar 2018” med efterfølgende vedtagne ændringer på selskabets generalforsamlinger.
- 8.2 På en ekstraordinær generalforsamling den 25.04.2019 er det vedtaget at præcisere investeringsstrategien således, at Ejendomsselskabet kan investere i udlejningsejendomme, hvor erhvervslejemål kan udgøre en del af lejemålene, ligesom der ved køb af ejendomsporteføljer, eller samling af ejendomsmatrikel, kan indgå rene erhvervslejemål, såfremt disse udgør en mindre del af porteføljen, som dermed skal bestå af overvejende boliglejemål. Erhvervsandelen målt på m² må for hele ejendomsporteføljen ikke overstige 20 %.
- 8.3 Mindre ændringer i retningslinjer for investering og forvaltning kan efterfølgende implementeres efter vedtagelse i selskabets bestyrelse.

9 Opgørelse af indre værdi og adgang til oplysninger

- 9.1 Selskabets forvalter skal sikre, at indre værdi pr. aktie beregnes mindst en gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsrapport.
- 9.2 Værdiansættelsen af selskabets formue skal ske i overensstemmelse med kapitel 6 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven).
- 9.3 Opgørelsen af formuen skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabers prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fee's der udløses ved salg af ejendomme og (3) skatteeffekten af disse korrektioner. Værdiansættelse af aktiver og passiver samt beregning af indre værdi foretages årligt i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet. Metoderne skal fremgå af regnskabet.
- 9.4 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet skal Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabers ejendomme værdiansættes af ekstern vurderingsekspert/valuar.
- 9.5 Oplysninger om indre værdi pr. aktie fremgår af Forvalters hjemmeside.
- 9.6 Selskabet aktionærer kan til enhver tid rette skriftlig henvendelse til Selskabets forvalter med henblik på at modtage oplysning om de i § 62, § 64 og § 65 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven) anførte forhold, herunder selskabets investeringsstrategi og investeringsmålsætninger m.v.

10 Exit

- 10.1 Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra kapitalejere senest den 30.04.2025 foranledige, at de kapitalejere som måtte ønske dette senest den 30.04.2026, kan indløse deres kapitalandele efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kapitalandele i Core Bolig IX Kommanditaktieselskab i henhold til dette selskabs vedtægters punkt 10.1.

Indløsning sker til korrigeret indre værdi opgjort pr. 31.12.2025.

Den indre værdi skal tage hensyn til evt. behov for hensat skat på ikke afhændede ejendomme i form af genvundne afskrivninger og skat på værdireguleringer – alt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den korrigerede indre værdi skal yderligere tage højde for (1) kursregulering af Core Bolig IX Kommanditaktieselskab og dets datterselskabs prioritetsgæld til aktuel kursværdi på opgørelsestidspunktet, (2) eventuelle fee's der udløses ved salg af ejendomme og (3) alle omkostninger i forbindelse med salg af kapitalandele skal fratrækkes ved opgørelse af den indre værdi på grundlag af hvilken tilbagekøb/kapitalnedsættelse sker og (4) skatteeffekten af disse korrektioner.

Som alternativ til indløsning i henhold til ovenstående kan Selskabets bestyrelse beslutte at opkøbe egne kapitalandele til markedspris under forudsætning af, at der foreligger gældende bemyndigelse til sådant, jfr. Selskabslovens § 198.

10.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3. år, dvs. i 2028, 2031 etc.

11 Elektronisk kommunikation

11.1 Selskabet anvender elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post (elektronisk kommunikation) i sin kommunikation med kapitalejerne. Selskabet kan til enhver tid vælge endvidere at kommunikere via almindelig brevpost som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.

11.2 Selskabet kan give alle meddelelser til selskabets kapitalejere i henhold til vedtægterne eller selskabsloven ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremlægges eller sendes elektronisk. Herunder kan selskabet sende e-mail til kapitalejerne med indkaldelse til generalforsamling, dagsorden, de fuldstændige forslag til generalforsamling, adgangskort, fuldmagtsblanket, tegningslister, selskabsmeddelelser, årsrapporter, kapitalejerinformationer samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til kapitalejerne. Bortset fra adgangskort til generalforsamling, vil nævnte meddelelser og dokumenter også kunne findes på forvaltningsselskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

- 11.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via forvaltningsselskabets hjemmeside, www.coreproperty.dk og/eller via anden hjemmeside som anført på forvaltningsselskabets hjemmeside.
- 11.4 Oplysninger om krav til anvendte systemer og om anvendelsen af elektronisk kommunikation gives af selskabet direkte til kapitalejerne eller på forvaltningsselskabets hjemmeside www.coreproperty.dk.
- 11.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejers korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).
- 11.6 Uanset foranstående kan en kapitalejer efter skriftlig anmodning få tilsendt indkaldelse til generalforsamling med almindelig brevpost til den postadresse, som kapitalejeren er anført med i ejerbogen.

---oo0oo---

Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 13.04.2021.

.....
Morten Jensen
advokat