

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)

JACOB MUNCH HANSEN (L)  
SØREN DALSGAARD JAKOBSEN (L)

PREBEN BANG HENRIKSEN  
(Juridisk konsulent)

PEDER FIHL (H)  
ANDERS TOLBORG (H)  
DITTE F. ØSTERGAARD (L)  
IDA GLINVAD KROGH  
SANNE KYNDI SKOVMOSE

J.nr. 240176 MJ/SA  
07.03.2024

**V E D T Æ G T E R**

for

**CORE POLAND RESIDENTIAL V A/S**  
**CVR.nr. 37 42 24 87**

**1 Navn og hjemsted**

1.1 Selskabets navn er:

Core Poland Residential V A/S.

1.2 Selskabets hjemsted er Københavns Kommune.

**2 Formål**

2.1 Selskabets formål er direkte og indirekte via datter- eller associerede selskaber ejede selskaber at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært med boliger beliggende i Polen. Selskabet og dets datterselskaber kan belåne ejendommene, ligesom Selskabet kan kautionere for koncernforbundne selskabers forpligtelser.

### **3 Kapitalforhold**

3.1 Selskabets selskabskapital udgør DKK 22.250.000,00, skriver kroner totito millioner to-hundrede femti tusinde 00/100 fordelt på 890 kapitalandele á nominelt DKK 25.000,00.

Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

3.2 Kapitalandelene i Selskabet skal lyde på navn. Der oprettes en ejerbog med fortegnelse over kapitalejere. Ejerbogen føres af Computershare A/S, CVR-nr. 27088899.

Overdragelser af kapitalandele har først effekt og noteres først i Selskabets ejerbog, når forkøbsretten i henhold til punkt 10 er afklaret, og når nye kapitalejere er godkendt af selskabets långivere.

3.3 Ingen kapitalandel skal have særlige rettigheder.

3.4 Der gælder i øvrigt ingen indskrænkninger i kapitalandelenes omsættelighed.

3.5 I tilfælde af pantsætning af kapitalandele i Selskabet er Selskabet forpligtet til at notere pantsætningen i ejerbogen.

### **4 Generalforsamling**

4.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle Selskabets anliggender inden for de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte rammer.

4.2 Generalforsamlinger afholdes i Selskabets hjemstedskommune.

4.3 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 forslagsets væsentligste indhold angives i indkaldelsen.

4.4 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år tidligst 1 måned 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 rettidigt i henhold til de til enhver tid gældende regler.

ADVOKATFIRMAET  
BØRGE NIELSEN

- 4.5 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når direktionen eller bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller på begæring af revisor eller navnenoterede kapitalejere, som repræsenterer mindst 5 % af Selskabets kapital.
- 4.6 Forslag fra en kapitalejer må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til selskabet senest 1. februar forud for afholdelse af ordinær generalforsamling.
- 4.7 Senest 2 uger før generalforsamlingen udsendes dagsorden og for så vidt angår ordinære generalforsamlinger tillige årsrapport forsynet med revisionspåtegning pr. brev eller pr. email til enhver noteret kapitalejer, ligesom samme dokumenter gøres tilgængelige for kapitalejerne på Selskabets kontor.
- 4.8 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:
- 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.
- 4.9 Generalforsamlingen vælger ved simpelt flertal en dirigent, der leder forhandlingerne og afgør alle spørgsmål vedrørende behandling og stemmeafgivning.
- 4.10 Generalforsamlingens beslutninger refereres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af dirigenten og de på generalforsamlingen tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

## **5 Stemmeret**

- 5.1 Hver kapitalandel på nominelt DKK 25.000,00 giver en stemme på Selskabets generalforsamling. Såfremt en kapitalandel ikke er navnenoteret, har kapitalandelen ingen stemmeret på generalforsamlingen.
- 5.2 Der kan stemmes ved fuldmagt på generalforsamlingen. Fuldmagter skal afgives skriftligt.

- 5.3 Bestemmelserne om registreringsdato og deltagelse i generalforsamling i selskabslovens § 84, stk. 1 – 3 finder tilsvarende anvendelse, jfr. selskabslovens § 84, stk. 5.
- 5.4 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpelt stemmeflertal, med mindre loven eller vedtægterne foreskriver andet.
- 5.5 I tilfælde af stemmelighed bortfalder forslaget, idet der ved personvalg dog sker lodtrækning.
- 5.6 Til vedtagelse af beslutninger om ændringer af vedtægterne, opsigelse af forvalteraftale eller Selskabets opløsning kræves dog tiltrædelse af mindst 75 % af såvel de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital. Ændring af punkt 9 i vedtægterne kræver dog tiltrædelse af mindst 90 % såvel af de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede selskabskapital.

## **6 Selskabets ledelse**

- 6.1 Selskabet skal have en bestyrelse på 3 - 5 medlemmer. Medlemmer af bestyrelsen vælges for et år ad gangen og kan genvælges.
- 6.2 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion på 1-3 medlemmer.
- 6.3 Den daglige ledelse kan dog overlades til en forvalter, således at de opgaver, der påhviler selskabets direktion, udføres af forvaltningsselskabets direktion. Forvaltningsselskabet skal have Finanstilsynets tilladelse til at forvalte alternative investeringsfonde (AIF'ere).
- 6.4 Bestyrelsen kan via en forvaltningsaftale overlade den fulde drift af Selskabets aktiviteter, herunder køb og salg af ejendomme, optagelse af lån, etablering af finansielle aftaler til afdækning af finansielle risici og outsourcing af administrative og regnskabsmæssige opgaver med mere til forvalteren. Forvaltningsaftalen udstikker retningslinier for de opgaver, som forvalteren skal udføre på Selskabets vegne.

## **7 Tegning**

- 7.1 Selskabet tegnes af 2 direktører i forening (hvis der er registreret mere end en direktør), af en direktør i forening med et bestyrelsesmedlem eller af den samlede bestyrelse.

## **8 Investeringsstrategi og –rammer m.v.**

- 8.1 Investering og forvaltning af selskabets og datterselskabernes ejendomsportefølje skal ske i henhold til retningslinjer, som fremgår af Offering memorandum for Core Poland Residential V af 18. september 2017.
- 8.2 Mindre ændringer i retningslinjer for investering og forvaltning kan efterfølgende implementeres efter vedtagelse i selskabets bestyrelse.

## **9 Exit**

- 9.1 Selskabets bestyrelse og direktion skal efter meddelelse fra kapitalejere senest den 30.04.2027 foranledige, at de kapitalejere som måtte ønske dette senest den 30.04.2028, kan indløse deres kapitalandele efter, at der er skaffet provenu hertil ved salg af dele af selskabets beholdning af kapitalandele i datterselskaber eller ved salg af dele af eller hele selskabets ejendomsportefølje senest den 31.12.2027.

Indløsning sker til korrigeret indre værdi opgjort pr. 31.12.2027.

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) regulering af Core Poland Residential V A/S's og dets datterselskabers 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.

9.2 Denne procedure gentages herefter hvert 3die år, dvs. i 2030, 2033 og 2036 etc.

## **10 Revision**

10.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen for et år ad gangen valgt statsautoriseret revisor.

## **11 Regnskabsår og årsrapport**

11.1 Selskabets regnskabsår er 1/1 til 31/12.

11.2 Selskabets årsrapport udarbejdes i overensstemmelse med § 61 i lov nr. 598 af 12. juni 2013 (FAIF-loven) og opstilles på overskuelig måde og skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling og resultat.

## **12 Opgørelse af indre værdi og adgang til oplysninger**

12.1 Selskabets forvalter skal sikre, at indre værdi pr. kapitalandel beregnes mindst en gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsrapport.

12.2 Værdiansættelsen af selskabets formue skal ske i overensstemmelse med kapitel 6 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven).

12.3 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 Poland Residential V 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 årsrapporten.

12.4 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet skal selskabets og dets datterselskabers ejendomme værdiansættes af ekstern vurderingsekspert/valuar.

- 12.5 Oplysninger om indre værdi pr. kapitalandel fremgår af Forvalters hjemmeside.
- 12.6 Selskabets kapitalejere 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.

### **13 Elektronisk kommunikation**

- 13.1 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 brevpост som supplement eller alternativ til elektronisk kommunikation.
- 13.2 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](http://www.coreproperty.dk).
- 13.3 Selskabet kan beslutte, at anmodning om at få tilsendt adgangskort til generalforsamling, skal afgives elektronisk via forvaltningsselskabets hjemmeside, [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk) og/eller via anden hjemmeside som anført på forvaltningsselskabets hjemmeside.
- 13.4 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](http://www.coreproperty.dk).
- 13.5 Det er den enkelte kapitalejers ansvar til enhver tid at sikre, at selskabet er i besiddelse af kapitalejers korrekte elektroniske adresse (e-mail-adresse).

ADVOKATFIRMAET  
BØRGE NIELSEN

- 13.6 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.

0-00-000-0-000-00-0

Således vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den / 2024:

Som dirigent

.....