

## Indkaldelse til Ordinær Generalforsamling

Formuepleje Ejendomme 3 A/S afholder ordinær generalforsamling.

Tid: den 9. marts 2021, kl. 17.00 (med forbehold for, at generalforsamlingen i Formuepleje Ejendomme 2 P/S er afsluttet forinden)

Alle investorer i ejendomsfonden indbydes til at deltage i generalforsamlingen.

På grund af Covid 19-situationen vil den ordinære generalforsamling blive afholdt som en fuldstændig elektronisk generalforsamling uden mulighed for fysisk deltagelse. Der er i henhold til bekendtgørelse nr. 2240 af 29/12-2020 mulighed for afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling. Den elektroniske generalforsamling kan tilgås af investorer, der har tilmeldt sig i overensstemmelse med denne indkaldelse.

Deltagelse i generalforsamlingen sker via en generalforsamlingsportal, der varetages af Get Visual A/S. Generalforsamlingsportalen giver mulighed for at følge live-webcast fra generalforsamlingen, stille spørgsmål under generalforsamlingen og stemme. Oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med deltagelse i generalforsamlingen, herunder link til generalforsamlingsportalen og minimumskrav til systemer, vil forud for generalforsamlingen blive tilsendt pr. e-mail til de investorer, der har tilmeldt sig generalforsamlingen.

### Dagsorden

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse
3. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport
4. Forslag fremsat af bestyrelsen eller investorer
  - a. Vedtægtsændring angående finansierings-/investeringsstrategi
  - b. Kapitalnedsættelse ved henlæggelse til særlig reserve
  - c. Bemyndigelse til bestyrelsen til udlodning af ekstraordinært udbytte
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Uddybning af dagsordenens punkter fremgår af side 2-4.

Årsrapport for 2020 med tilhørende revisionspåtegninger vil ligge til forevisning for investorerne på ejendomsfondens kontor fra den 22. februar 2021. Materialet kan endvidere rekvireres vederlagsfrit ved henvendelse til Formuepleje A/S, Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C.

Du kan tilmelde dig generalforsamlingen ved henvendelse til Formuepleje A/S, Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C, på telefon 87494600 eller på e-mail til [sekretariat@formuepleje.dk](mailto:sekretariat@formuepleje.dk) senest den 1. marts 2021. Ved tilmelding skal oplyses navn på investor, adresse og e-mail.

Hvis du ikke ønsker eller er forhindret i at deltage, har du mulighed for at give fuldmagt til bestyrelsen eller en navngivet person, som kan repræsentere dig på generalforsamlingen. Fuldmagt kan afgives ved at udfylde og returnere vedlagte fuldmagtsblanket til [sekretariat@formuepleje.dk](mailto:sekretariat@formuepleje.dk) eller til Formuepleje A/S, Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C med almindelig post. Fuldmagten skal være Formuepleje A/S i hænde senest 1. marts 2021. Fuldmagt kan også afgives ved at udfylde og underskrive fuldmagten elektronisk senest den 1. marts 2021 ved brug af dette link: [Fuldmagtsblanket - Formuepleje Ejendomme 3](#)

Hvis investorerne har spørgsmål, de ønsker stillet på generalforsamlingen, opfordres de til så vidt muligt at indsende dem på forhånd. Spørgsmål kan sendes på e-mail til sekretariat@formuepleje.dk

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for  
Formuepleje Ejendomme 3 A/S

## Ad 1: Bestyrelsens beretning

### Ad 2: Forelæggelse af årsrapport til godkendelse, herunder godkendelse af bestyrelsesmedlemmernes honorar

Bestyrelsen i Formuepleje Ejendomme 3 A/S foreslår, at årsrapporten godkendes, samt at bestyrelsesmedlemmernes honorar godkendes.

Årsrapport for Formuepleje Ejendomme 3 A/S er vedlagt som bilag 2.a.

### Ad 3: Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport

Bestyrelsen foreslår, at den i årsrapporten foreslåede resultatdisponering godkendes.

### Ad 4: Forslag fremsat af bestyrelsen eller investorer

Der vil blive fremsat forslag fra bestyrelsen om ændringer i ejendomsfondens vedtægter. Nedenfor er vedtægtsændringerne angivet.

#### a) Der vil blive fremsat forslag om vedtægtsændring angående finansierings-/investeringsstrategi

I det nugældende investormateriale indikeres det, at finansieringen af Selskabets ejendoms køb gennemføres ved optagelse af fastforrentede realkreditlån, hvilket også er kommunikeret uformelt. Desuagtet er det bestyrelsens opfattelse, at det ligger inden for rammerne af den nugældende vedtægt og det udelte investormateriale, at bestyrelsen kan beslutte at optage alternativ finansiering og administrere/tilpasse Selskabets låne- og finansieringsengagementer. Under hensyntagen til god skik har bestyrelsen dog besluttet - henset til det tidligere kommunikerede - at det overlades til generalforsamlingen at træffe endelig beslutning om bemyndigelse af Selskabets bestyrelse, således at bestyrelsen får eksplicit hjemmel til at administrere Selskabets låne- og finansieringsengagementer. På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at finansieringsmulighederne præciseres i vedtægterne. Bestyrelsen fremsætter på omtalte baggrund følgende forslag:

Selskabets vedtægter ændres således, at der indsættes et nyt pkt. 9.5 med følgende ordlyd: *”Selskabet optager finansiering efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsen 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). Bestyrelsen kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, ændre i finansieringssammensætningen, således at Selskabets finansierings- og investeringsstrategi løbende kan tilpasses markedet”.*

Vedtægternes eksisterende pkt. 9.5 udgør herefter nyt pkt. 9.6.

#### b) Der vil blive fremsat forslag om kapitalnedsættelse ved henlæggelse til særlig reserve

Bestyrelsen ønsker at sikre en fleksibel kapitalstruktur, og at der skabes mulighed for at overskydende beløb kan udbetales til investorerne.

Bestyrelsen fremsætter på den baggrund forslag om nedsættelse af selskabskapitalen, som følger:

#### 1. Selskabskapitalen nedsættes

fra nominelt	kr.	72.850.000,00
med nominelt	kr.	65.565.000,00
til nominelt	kr.	7.285.000,00

2. Kapitalnedsættelsen sker til kurs 100 og anvendes til henlæggelse til særlig reserve, jf. selskabslovens § 188, stk. 1, nr. 3, idet Selskabets centrale ledelsesorgan frit kan disponere over henlæggelsen.
3. Kapitalnedsættelsen gennemføres ved en forholdsmæssigt ligelig nedskrivning af stykstørrelsen på samtlige udstedte kapitalandele, således at hver af kapitalandelene i Selskabet nedskrives fra kr. 1.000 til kr. 100, idet aktionærene herved bevarer samme antal aktier som hidtil blot med en lavere nominel værdi,
4. Ved kapitalnedsættelsens gennemførelse og dermed efter udløb af fristen for kreditorerne til at anmelde krav til Selskabet i henhold til selskabslovens § 192, stk. 1 ændres pkt. 4.1, 1. pkt. i Selskabets vedtægter til: "Selskabets kapital udgør kr. 7.285.000 fordelt på kapitalandele af kr. 100 eller multipla heraf" og
5. Ved kapitalnedsættelsens gennemførelse efter udløb af fristen for kreditorerne til at anmelde krav til Selskabet i henhold til selskabslovens § 192, stk. 1 ændres pkt. 6.1, 1. pkt. i Selskabets vedtægter til: "Hver kapitalandel på nominelt kr. 100 giver ret til én stemme på Selskabets generalforsamling"

Bestyrelsen oplyser, at Selskabets kreditorer i tilfælde af vedtagelsen af bestyrelsens forslag på generalforsamlingen og med et varsel på 4 uger vil blive opfordret til at anmelde deres eventuelle krav imod Selskabet ved Erhvervsstyrelsens registrering og offentliggørelse af anmeldelse i Erhvervsstyrelsens informationssystem.

Bestyrelsen oplyser desuden, at der efter 4 ugers fristens udløb vil ske endelig nedsættelse af selskabskapitalen, dog således at kapitalnedsættelsen ikke kan gennemføres, hvis anmeldte, forfaldne krav ikke er fyldestgjort, og/eller der ikke på forlangende er stillet betryggende sikkerhed for uforfaldne eller omtvistede krav, og at bestyrelsen har pligt til at anmelde til Erhvervsstyrelsen, såfremt dette er tilfældet. Erhvervsstyrelsen afgør på parternes begæring, om en tilbudt sikkerhed må anses for betryggende, jf. selskabslovens § 193, stk. 2.

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre samtlige nødvendige handlinger med henblik på gennemførelsen af kapitalnedsættelsen, herunder implementeringen af ovennævnte vedtægtsændringer og registrering heraf via Erhvervsstyrelsen.

c) Der vil blive fremsat forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til udlodning af ekstraordinært udbytte

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at træffe beslutning om uddeling af ekstraordinært udbytte i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom i selskabsloven.

d) Der vil blive fremsat forslag om vedtægtsændring, der giver mulighed for afholdelse af fremtidig elektronisk generalforsamling

Bestyrelsen ønsker at skabe mulighed for, at der også for fremtiden kan afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling. Bestyrelsen fremsætter på den baggrund følgende forslag:

I vedtægternes § 5 stk. 1 indsættes følgende i umiddelbar forlængelse af den eksisterende ordlyd af § 5 stk. 1: ", eller afholdes elektronisk med eller uden adgang til fysisk fremmøde."

I vedtægterne indsættes følgende som et nyt § 5 stk. 10: "Bestyrelsen kan beslutte at afholde Selskabets generalforsamlinger elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Deltagelse i generalforsamlinger finder i så fald sted via internettet på Selskabets hjemmeside alternativt en anden internetadresse offentliggjort på Selskabets hjemmeside."

## Ad 5: Valg af medlemmer til bestyrelsen

I Formuepleje Ejendomme 3 A/S, vælges medlemmer af bestyrelsen på generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted. Carsten With Thygesen, Lars Sylvest og Lars-Erik Larsen er alle på valg. Alle er villige til genvalg. Bestyrelsen indstiller, at medlemmerne genvælges. Herudover indstiller bestyrelsen, at Jesper Hentze Andersen vælges til bestyrelsen. Bestyrelsen udvides således fra tre til fire medlemmer.

CV for Jesper Hentze Andersen er vedlagt som bilag 5.a.

**Ad 6: Valg af revision**

I Formuepleje Ejendomme 3 A/S, foreslår bestyrelsen genvalg af nuværende revisor. Det indstilles til generalforsamlingen at godkende genvalg af EY Godkendt Revisionspartnerselskab, Frederiksberg, CVR-nr.: 30700228, som ejendomsfondens revisor.

**Ad 7: Eventuelt**

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger advokat Thue Hagenau med substitutionsret til at anmelde det vedtagne og foretage de ændringer heri, som Erhvervsstyrelsen eller andre myndigheder måtte kræve eller henstille foretaget som betingelse for registrering eller godkendelse.

**Yderligere oplysninger:**

For nærmere information om, hvordan Formuepleje indsamler og behandler persondata i forbindelse med generalforsamlingen henvises til "Indsamling, opbevaring og behandling af personoplysninger i forbindelse med afholdelse af generalforsamling i Formueplejes Foreninger/Fonde", der er tilgængelig på Formueplejes hjemmeside:  
<https://formuepleje.dk/privatlivspolitik/afholdelse-af-generalforsamling/>