

VEDTÆGTER

FOR

FORENINGEN EUROPEAN RETAIL
CVR-NR. 27 49 27 97

1. FORENINGENS NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er Foreningen european retail.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 1.3 Foreningen behandles skattemæssigt som en udloddende certifikatudstedende investeringsforening, jf. ligningslovens § 16 C og aktieavancebeskatningslovens § 2d, stk. 1. 1. pkt.

2. FORENINGENS FORMÅL

- 2.1 Foreningens formål er enten selv eller via kontrollerende selskaber at erhverve fast ejendom i Europa med henblik på udlejning af disse inden for retailmarkedet. Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber kan som led heri sælge aktier i datterselskaberne, og datterselskaberne kan foretage løbende køb og salg af ejendomme.
- 2.2 De af Foreningen direkte eller indirekte kontrollerede selskaber må alene have til formål at eje og udleje fast ejendom i Europa med henblik på udlejning indenfor retailmarkedet. Ved kontrol forstås, at Foreningen direkte eller indirekte ejer mere end 50 % af aktiekapital og stemmerettigheder i et selskab.
- 2.3 Det er hensigten, at der skal være en aktiv porteføljepleje af Foreningens ejendomme med en løbende udskiftning af Foreningens ejendomme, når disse har nået en rimelig værdistigning i forhold til anskaffelsesprisen og under hensyntagen til handelsomkostninger.

3. MEDLEMMER

- 3.1 Foreningens medlemmer er enhver fysisk eller juridisk person, der ejer en eller flere af Foreningens foreningsbeviser. Alle kan være medlemmer af Foreningen. Adgang til tegning af foreningsbeviser vil blive offentligt udbudt.

4. ANBRINGELSE AF FORENINGENS MIDLER

- 4.1 Foreningens midler anvendes til erhvervelse af selskaber, som Foreningen kontrollerer, der erhverver fast ejendom beliggende i Europa. De af Foreningen

kontrollerede selskaber kan have hjemsted i Danmark eller udlandet. Foreningen kan finansiere de af Foreningen kontrollerede selskaber via aktiekapital, overkursfond og/eller udlån.

- 4.2 Midler fra medlemmernes tegning af foreningsbeviser, det løbende driftsoverskud i de af Foreningen kontrollerede selskaber ved udlejning af ejendomsporteføljen samt midler, der fremkommer ved salg af ejendommene, anvendes efter bestyrelsens skøn til køb af nye ejendomme, midlertidig anbringelse på indskudskonti eller i omsættelige værdipapirer. Foreningens løbende indtægter skal, jf. § 13.1 udloddes til medlemmerne inden for grænserne herfor i ligningslovens § 16 C.
- 4.3 Foreningen kan erhverve løsøre og fast ejendom, som er påkrævet for udøvelsen af Foreningens virksomhed.

5. LÅNEOPTAGELSE

- 5.1 Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber må samlet højst optage lån fra tredjemand, således at hovedstolen på disse lån på ethvert tidspunkt for låneoptagelse, herunder træk på bevilgede kreditter, udgør op til 80 % af Foreningens regnskabsmæssige primobalance ifølge det senest ikke reviderede månedlige regnskab. De af Foreningen kontrollerede selskaber kan således på lånetidspunktet, herunder træk på bevilgede kreditter, have lån fra tredjemand på mere end 80 % af dette selskabs balance.
- 5.2 Foreningen og de af Foreningen kontrollerede selskaber må ikke optage lån bortset fra koncerninterne lån og bortset fra det i § 5.1 anførte og må ikke yde garantier eller anden sikkerhedsstillelse bortset fra garantier m.v., der er nødvendige for køb, salg, istandsættelse og udlejning af ejendomme.

6. HÆFTELSE

- 6.1 Foreningen hæfter alene med sin formue.
- 6.2 Medlemmerne hæfter alene med det for deres foreningsbevis betalte beløb og har derudover ingen hæftelse for Foreningens forpligtelser.
- 6.3 Foreningens bestyrelsesmedlemmer, ansatte og eventuelle administrationselskab hæfter ikke for Foreningens forpligtelser.

7. FORENINGSBEVISER

- 7.1 Foreningsbeviserne udstedes gennem Værdipapircentralen og udstedes i stykker på 100 kr. eller multipla heraf.
- 7.2 Værdipapircentralens kontoudskrift tjener som dokumentation for indehaverens andel af den nominelle værdi af de tegnede foreningsbeviser.
- 7.3 Foreningsbeviserne udstedes til ihændehavere, men kan på begæring over for det kontoførende institut noteres på navn i Foreningens bøger.
- 7.4 Foreningsbeviserne er frit omsættelige.
- 7.5 Intet foreningsbevis har særlige rettigheder. Intet medlem af Foreningen er pligtigt til at lade sit foreningsbevis indløse helt eller delvist.

8. OPTAGELSE AF NYE MEDLEMMER/UDSTEDELSE AF FORENINGSBEVISER

- 8.1 Foreningsbevis kan kun tegnes mod samtidig indbetaling af emissionsprisen, bortset fra emission af fondsbeviser. Emission mod betaling af emissionspris sker efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsen afgør om tegnede foreningsbeviser accepteres. Alle nytegnede beviser oppebærer udbytte for hele den regnskabsperiode, de er tegnet i. Kun generalforsamlingen kan træffe beslutning om emission af fondsbeviser.
- 8.2 Ved alle senere udbud af foreningsbeviser fastsættes emissionsprisen i overensstemmelse med principperne for fastsættelse af indløsningsprisen, jf. § 9, herunder at der kan foretages fradrag af den opgjorte indre værdi som fastsat i vedtægternes § 9.1. I perioden 1. december 2009 til 28. februar 2010, er bestyrelsen bemyndiget til at foretage udbud af foreningsbeviser, som indbringer foreningen et beløb op til 70.000.000 kr., hvor kursen fastsættes på baggrund af den indre værdi, jf. vedtægternes § 9.1, men hvor der kan foretages et fradrag op til 50 % af den opgjorte indre værdi. Ved et udbud i medfør af 2. punktum skal bestyrelsen forlods acceptere tegning foretaget af foreningens eksisterende medlemmer, så langt at disse besvarer den relative ejerandel, de havde af foreningens medlemsbeviser på tidspunktet for offentliggørelsen af prospektet til brug for udbuddet.
- 8.3 Udlodninger fra Foreningen og likvidationsprovenu sker i forhold til det enkelte medlems antal af foreningsbeviser.

9. INDLØSNING AF FORENINGSBEVISER

- 9.1 På et medlems forlangende er Foreningen pligtig til at indløse vedkommendes foreningsbevis. Indløsningsprisen udregnes på grundlag af den i § 9.2 anførte opgørelse af Foreningens indre værdi, der er gældende på tidspunktet for begæringens fremsættelse, idet der gøres fradrag i den i § 9.2. anførte opgørelse af Foreningens indre værdi. Fradraget fastsættes frit af bestyrelsen, og fradraget må højst andrage 25 % af den i § 9.2. anførte opgørelse af Foreningens indre værdi. Indløsningsprisen opgøres af Foreningen til offentliggørelse på Foreningens hjemmeside.
- 9.2 Foreningens indre værdi beregnes i overensstemmelse med de principper, der vedtages herfor af Foreningens generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen. Den første instruks vedtages af stifterne af Foreningen.
- 9.3 Foreningen må ikke uden for indløsningsituationer, jf. § 9.1., købe foreningsbeviser.
- 9.4 Den i § 9.1 anførte indløsningsadgang er ikke gældende i likvidationsperioden.

10. FORMUE OG BEGRÆNSNING I INDLØSNING

- 10.1 Foreningen skal efter 1. marts 2004 have en formue på mindst 100 mio. kr. og må ikke ved udlodning (bortset fra obligatorisk udlodning som nævnt i § 13.1) eller indløsning af foreningsbeviser som nævnt i § 9.1. bringe formuen ned under dette beløb. Ved formue forstås forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af Foreningens aktiver med fradrag af den regnskabsmæssige værdi af Foreningens passiver. Ved opgørelse af formuen er Foreningens medlemmers krav på at blive indløst ikke et passiv.
- 10.2 Såfremt formuen efter 1. marts 2004 bliver mindre end 100 mio. kr., skal der iværksættes en plan for reetablering af en formue på mindst denne størrelse.
- 10.3 Uanset § 9.1 er bestyrelsen berettiget til at udsætte en begæret indløsning, hvis der ikke er likviditet hertil, jf. § 5.2., hvis bestyrelsen skønner, at der inden for kortere tid vil blive problemer med at overholde kravet i § 10.1, eller hvis bestyrelsen skønner, at der ikke midlertidigt kan opgøres en forsvarlig indløsningspris.
- 10.4 Såfremt Foreningen over en periode på 12 måneder ikke er i stand til at indløse Foreningens medlemmer som følge af kravene i § 5.2 eller § 10.1 eller som følge af beslutning efter § 10.3, skal Foreningen træde i likvidation. Bestyrelsen træffer

beslutning om likvidation, men skal med et varsel på mindst 14 dage orientere Foreningens medlemmer herom.

11. GENERALFORSAMLING

- 11.1 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i Foreningens anliggender.
- 11.2 Generalforsamlingen afholdes i Storkøbenhavn. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned, dog senest 14 dage inden fristen for indgivelse af Foreningens selvangivelse for det pågældende regnskabsår udløber. Første ordinære generalforsamling afholdes således inden udgangen af april 2005, idet Foreningens første regnskabsperiode løber fra stiftelsen og frem til 31. december 2004, jf. § 20.2.
- 11.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når medlemmer, der ejer mindst 1/20 af de samlede pålydende foreningsbeviser, eller når mindst to medlemmer af bestyrelsen eller når revisor har anmodet herom.
- 11.4 Generalforsamling indkaldes, og dagsorden bekendtgøres med mindst 3 ugers og højst 5 ugers varsel. Bekendtgørelse sker efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, herunder ved meddelelse herom på Foreningens hjemmeside, og således at der skal indkaldes pr. brev til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette eller pr. e-mail til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har oplyst en sådan adresse til Foreningen.
- 11.5 Dagsorden og de fuldstændige forslag samt for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsrapport med tilhørende årsberetning skal desuden senest 8 dage før generalforsamlingen fremlægges til eftersyn på Foreningens kontor og lægges ud på Foreningens hjemmeside. Årsrapport med tilhørende årsberetning sendes pr. post til de af de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette eller pr. e-mail til de navnenoterede foreningsmedlemmer, der har begæret dette og oplyst en sådan e-mailadresse til Foreningen.
- 11.6 Forslag fra medlemmerne skal for at kunne blive behandlet på den ordinære generalforsamling være indleveret skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger før generalforsamlingens afholdelse.
- 11.7 Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen valgt dirigent. Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlighed, forhandlingerne og stemmeafgivelsen.
- 11.8 Over forhandlingerne føres en protokol, der underskrives af dirigenten.

12. DAGSORDEN

12.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår.
2. Fremlæggelse af årsrapport til godkendelse og forslag til resultatets anvendelse.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
4. Valg af revisor.
5. Forslag fremsat af medlemmer af bestyrelsen.
6. 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 udlodningsbeløbet kan nedsættes i overensstemmelse med ligningslovens § 16 C, stk. 1, 3. pkt., og undlades, hvis beløbet til udlodning er mindre end beløbet opgjort efter ligningslovens § 16 C stk. 1, 2. pkt. Det herefter opgjorte beløb til udlodning skal udbetales af Foreningen forud for fristen for indgivelse af Foreningens selvangivelse. Udlodning af dette beløb skal ske, selv om Foreningens formue herved bringes under 100 mio. kr., jf. § 10.1.

13.2 Generalforsamlingen kan vedtage udlodning såvel på den ordinære som på en ekstraordinær generalforsamling. Ved beslutning om udlodning skal der foreligge en betryggende regnskabsmæssig opgørelse af Foreningens formue. Foreningens formue må ikke bringes under 100 mio. kr., jf. § 10.1, ved udlodning, hvad enten det sker på en ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

14. ADGANG TIL GENERALFORSAMLING OG STEMMERET

14.1 Ethvert medlem af Foreningen er berettiget til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest 3 bankdage forinden har afhentet adgangskort på Foreningens kontor mod forevisning af fornøden dokumentation for sine foreningsbeviser.

- 14.2 Stemmeret kan kun udøves for de foreningsbeviser, som mindst 14 dage forud for generalforsamlingen er noteret på vedkommende medlems navn i Foreningens bøger.
- 14.3 Hvert medlem har én stemme for hvert 100 kr. pålydende foreningsbevis.
- 14.4 Ethvert medlem har ret til at møde ved fuldmægtig. Fuldmagten, der skal fremlægges, skal være skriftlig og dateret og kan ikke gives for længere tid end 1 år.
- 14.5 Ingen ejer af foreningsbevis kan for sit eget vedkommende eller via personer, som han kan instruere, afgive stemmer for mere end blot 10 % af de samlede pålydende foreningsbeviser. Der kan dog uden denne begrænsning gives blancofuldmagter til bestyrelsens medlemmer. Er en fuldmagt givet til bestyrelsen, anses den for givet til formanden.
- 14.6 Beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed, medmindre andet er fastsat i vedtægterne.
15. VEDTÆGTSÆNDRINGER
- 15.1 Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændring, bestemmelse om udstedelse af fondsforeningsbeviser, 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 § 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 3 måneder med mindst 3 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 gyldigt 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 vedtægter, således at Foreningen også fremover overholder disse bestemmelser. Beslutning herom træffes med simpelt flertal efter vedtægternes § 14.6.

16. BESTYRELSEN

- 16.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af mindst 3 og højst 8 medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand og en næstformand.
- 16.2 Alle bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 16.3 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, hvor vedkommende fylder 70 år.
- 16.4 Bestyrelsen skal udarbejde en forretningsorden for udøvelsen af sit hverv.

17. BESTYRELSENS VIRKE

- 17.1 Bestyrelsen har 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. Bestyrelsen drager omsorg for at forvalte aktiebesiddelsen i selskaberne således, at de begrænsninger i disse selskabers råden, som fremgår af Foreningens vedtægter, efterleves af selskaberne.
- 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.
- 17.8 Medlemmer af Foreningens bestyrelse, ledelsen af Foreningens selskaber og Foreningens eller Foreningens selskabers administrationsselskaber må ikke uden samtykke fra Foreningens bestyrelse overdrage aktiver til Foreningen eller dets selskaber. Samtykke skal i givet fald indføres i bestyrelsens forhandlingsprotokol.

18. PROKURA

18.1 Bestyrelsen er beføjet til at overlade den daglige ledelse til en prokurist eller et administrationsselskab 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 2004.

20.3 Regnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler.

20.4 Årsrapporten revideres af en af generalforsamlingen valgt revisor, som skal være statsautoriseret revisor.

Som ændret på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Som dirigent:



Thomas Weisbjerg