



INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

VICTORIA PROPERTIES A/S

(CVR-NR. 55 66 00 18)

Der indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling i Victoria Properties A/S, CVR-nr. 55 66 00 18 ("**Selskabet**"). Generalforsamlingen afholdes elektronisk via Microsoft Teams

mandag den 9. august 2021 kl. 9.00

Baggrunden for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling er beslutning om ændringer i Selskabets vedtægter.

Af hensyn til planlægningen og fremsendelse af e-mail med link til deltagelse bedes du tilmelde dig, såfremt du ønsker at deltage i generalforsamlingen. Tilmelding kan ske til info@victoriaproperties.dk senest **torsdag d. 5. august 2021**. Når vi har modtaget din tilmelding, sender vi efterfølgende en bekræftelsesmail, som indeholder et link til brug for at kunne logge på den elektroniske generalforsamling via Microsoft Teams.

Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med følgende dagsorden:

1. Udpegelse af dirigent
2. Forslag om ændring af Selskabets navn
3. Forslag om ændring af Selskabets formål
4. Forslag om kapitalnedsættelse til dækning af tab ved ændring af stykstørrelsen på Selskabets aktier
5. Forslag om ophævelse af Præferenceaktieklassen
6. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen ved enten kontant indbetaling med fortegningsret for eksisterende aktionærer eller ved kontant indbetaling, apportindskud eller gældskonvertering uden fortegningsret for eksisterende aktionærer
7. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at afholde generalforsamlinger helt eller delvist elektronisk
8. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen inden 31. december 2021 ved at udstede aktier for op til nominelt DKK 200 mio. til favørkurs med fortegningsret for eksisterende investorer ved kontant indbetaling.
9. Forslag om bemyndigelse til dirigenten
10. Eventuelt

Ad punkt 1

Bestyrelsen foreslår, at Nick Winther (ROOF Management) vælges som dirigent.

Ad punkt 2

Bestyrelsen foreslår, at Selskabets navn i afsnit 1.1 i vedtægterne ændres til følgende:

”Selskabets navn er Hometown A/S.”

Derudover indebærer forslaget, at vedtægterne i øvrigt konsekvensrettes, jf. reviderede udkast til vedtægter, som er vedhæftet denne indkaldelse.

Ad punkt 3

Bestyrelsen foreslår, at Selskabets formål i afsnit 2.1 i vedtægterne ændres til følgende:

”Selskabets formål er at skabe et afkast til selskabets investorer ved investering i fast ejendom, herunder både direkte og indirekte via kapitalinteresser i datterselskaber eller i andre ejendomsfonde eller -selskaber, ved at drive online portaler, og ved at investere i, udvikle, udleje og administrere bolig- og erhvervsudlejningsejendomme, samt anden investeringsvirksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed. Dette kan inkludere udlånsvirksomhed, investeringer i fordringer, værdipapirer, ejendomme samt pantebreve i denne sammenhæng.”

Ad punkt 4

Bestyrelsen stiller forslag om at nedsætte selskabskapitalen fra nominelt DKK 18.657.432 til nominelt DKK 9.328.716, til dækning af tab, ved ændring af stykstørrelsen på Selskabets aktier fra nominelt DKK 1 til nominelt DKK 0,50 pr. aktie.

Som følge heraf foreslås vedtægternes afsnit 3.1 ændret til følgende:

”Selskabets aktiekapital udgør nominelt DKK 9.328.716 og er fordelt på aktier á nominelt DKK 0,50 eller multipla heraf. Hver aktie på nominelt DKK 0,50 giver én stemme.”

Derudover indebærer forslaget, at vedtægterne i øvrigt konsekvensrettes, jf. reviderede udkast til vedtægter, som er vedhæftet denne indkaldelse.

Ad punkt 5

Bestyrelsen foreslår, at Selskabets Præferenceaktieklasse ophæves, så der fremover kun består én kapitalklasse for Selskabets aktiekapital med de rettigheder og forpligtelser, som følger af udkast til reviderede vedtægter. Kapitalklassen ”Præferenceaktier” udgår derved af Selskabets vedtægter. Hele den

eksisterende aktiekapital er aktuelt fordelt på Stamaktier, som er den fortsættende aktieklasse.

Som følge af forslaget udgår afsnit 4-4.1 og afsnit 7.1 i de gældende vedtægter og øvrige vedtægtsbestemmelser bliver omnummereret, ligesom der vil være konsekvensrettelser i de gældende vedtægter som reflekteret i det reviderede udkast til vedtægter, der er vedhæftet denne indkaldelse.

Ad punkt 6

Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsens eksisterende bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen ved udstedelse af præferenceaktier, i de gældende vedtægters afsnit 5-5.3, erstattes af en ny bemyndigelse til at forhøje aktiekapitalen ved udstedelse af aktier, der indsættes som nyt afsnit 4-4.5 i vedtægterne:

"4. BEMYNDIGELSER TIL UDVIDELSE AF AKTIEKAPITALEN

- 4.1 Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 1. august 2026 at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange, ved udstedelse af aktier, med indtil i alt nominelt DKK 5.000.000.000. De hidtidige aktionærer skal have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. Forhøjelsen af aktiekapitalen skal ske ved kontant indbetaling til en tegningskurs, der ikke er lavere end markedskurs.
- 4.2 Bestyrelsen er bemyndiget til i perioden indtil 1. august 2026 at forhøje selskabets aktiekapital ad én eller flere gange, ved udstedelse af aktier, med indtil i alt nominelt DKK 5.000.000.000. De hidtidige aktionærer skal ikke have fortegningsret til tegning af det beløb, hvormed aktiekapitalen forhøjes. Forhøjelse af aktiekapitalen kan ske ved kontant indbetaling eller på anden måde, herunder ved konvertering af gæld eller som vederlag for indskud af andre værdier end kontanter. Forhøjelsen skal i alle tilfælde ske til en kurs, der ikke er lavere end markedskurs.
- 4.3 De kapitalforhøjelser som bestyrelsen er bemyndiget til at foretage i henhold til punkt 4.1 og 4.2 kan ikke overstige samlet nominelt DKK 5.000.000.000.
- 4.4 Vilkårene for aktietegningen fastsættes i øvrigt af bestyrelsen. Bestyrelsen er endvidere bemyndiget til at foretage de ændringer i vedtægterne, som måtte være nødvendige som følge af bestyrelsens udnyttelse af ovenstående bemyndigelser.
- 4.5 De nye aktier skal være omsætningspapirer og noteres på navn i selskabets ejerbog. Der skal ikke gælde indskrænkninger i de nye aktiers omsættelighed, og ingen aktionær skal være forpligtet til at lade sine aktier indløse helt eller delvist. Bestyrelsen fastsætter det tidspunkt, fra hvilket aktierne skal bære udbytte, dog skal aktierne senest bære udbytte fra det regnskabsår, der følger efter kapitalforhøjelsen. De nye aktier skal være underlagt samme regler om fortegningsret, som gælder for de hidtidige aktier. Kapitalforhøjelsen skal ske ved fuld indbetaling."

Ad punkt 7

Bestyrelsen foreslår, at der gives bemyndigelse til bestyrelsen til at beslutte, at generalforsamlinger afholdes helt eller delvist elektronisk ved at indsætte et nyt punkt 11-11.4 i vedtægterne:

"11. ELEKTRONISK GENERALFORSAMLING

- 11.1 Bestyrelsen er bemyndiget til at beslutte, at generalforsamlinger afholdes helt eller delvist elektronisk.
- 11.2 Bestyrelsen skal sørge for, at elektroniske generalforsamlinger afvikles på betryggende vis, og skal sikre, at det anvendte system er indrettet, så lovgivningens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes.
- 11.3 Via egen opkobling tilslutter aktionærerne sig et virtuelt forum, hvor generalforsamlingen afholdes. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved elektronisk generalforsamling. Aktionærerne afholder selv eventuelle egne omkostninger til brug for deres deltagelse i elektronisk generalforsamling.
- 11.4 I indkaldelsen til den elektroniske generalforsamling angives hvorledes tilmelding sker, samt hvor aktionærerne kan finde oplysninger om fremgangsmåden i forbindelse med generalforsamlingen."

Som følge af forslaget omnummereres punkt 11 i de gældende vedtægter og efterfølgende vedtægtsbestemmelser, ligesom der vil være konsekvensrettelser i de gældende vedtægter som reflekteret i det reviderede udkast til vedtægter, der er vedhæftet denne indkaldelse.

Ad punkt 8

Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen inden 31. december 2021 ved at udstede aktier for op til nominelt DKK 200 mio. til favørkurs med fortegningsret for eksisterende investorer ved kontant indbetaling.

Ad punkt 9

Bestyrelsen foreslår, at dirigenten med substitutionsret bemyndiges til at anmelde det vedtagne og foretage de ændringer heri, som Erhvervsstyrelsen måtte kræve foretaget som betingelse for registrering eller godkendelse.

Ad punkt 10

Intet til behandling

Udkast til reviderede vedtægter i clean-version, samt en compare-version, der afspejler de foreslåede ændringer i henhold til dagsordenens punkt 2-7, er tilgængelig via aktionærportalen på Selskabets hjemmeside www.victoriaproperties.dk fra den 16. juli 2021.

Generelle oplysninger

Aktiekapitalen i Victoria Properties A/S udgør nominelt DKK 18.657.432, og hvert aktiebeløb på nominelt DKK 1 giver én stemme på generalforsamlingen.

Dagsordenen og de fuldstændige forslag er indeholdt i denne indkaldelse.

Denne indkaldelse, herunder dagsordenen og de fuldstændige forslag, samt brevstemme- og fuldmagtsblanketter er den 16. juli 2021 sendt pr. e-mail til de navnenoterede aktionærer, der har fremsat begæring herom, samt offentliggjort på Selskabets hjemmeside www.victoriaproperties.dk og i Erhvervsstyrelsens IT-system. Indkaldelsen opsættes endvidere via Selskabets aktieudstedende pengeinstitut.

Vedtagelseskrav

Der gælder følgende vedtagelseskrav for forslagene, der skal være opfyldte for, at forslagene kan anses som vedtaget:

Forslagene under dagsordenspunkterne 2-8 skal tiltrædes af mindst 2/3 såvel af de stemmer, som er afgivet, som af den del af selskabskapitalen, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

- 0 -

For at kunne deltage i generalforsamlingen og afgive sin stemme skal følgende procedurer følges:

Registreringsdato

Aktionærernes ret til at afgive stemme på generalforsamlingen eller afgive brevstemme fastsættes i forhold til de aktier, aktionærerne besidder på registreringsdatoen.

Registreringsdatoen er **mandag d. 2. august 2021**.

Kun de personer, der på registreringsdatoen den 2. august 2021 er aktionærer i Selskabet, har ret til at deltage i og stemme på generalforsamlingen, bemærk dog nedenfor om aktionærernes rettidige anmodning om adgangskort.

Ved udløb af registreringsdatoen opgøres de aktier, som hver af Selskabets aktionærer besidder på registreringsdatoen. Opgørelsen sker på baggrund af stedfundne noteringer af aktier i ejerbogen samt behørigt dokumenterede meddelelser til Selskabet om erhvervelse af aktier, der endnu ikke er indført i ejerbogen, men som er modtaget af Selskabet inden udløbet af registreringsdatoen.

Tilmelding

Tilmelding til generalforsamlingen skal ske til info@victoriaproperties.dk senest **torsdag d. 5. august 2021**. Ved tilmelding skal angives depotnummer. Når vi har modtaget din tilmelding, sender vi efterfølgende en bekræftelsesmail, som indeholder et link til brug for at kunne logge på den elektroniske generalforsamling via Microsoft Teams.

Fuldmagt

Aktionærer har tillige mulighed for at afgive fuldmagt, hvis aktionæren for eksempel er forhindret i at deltage i generalforsamlingen.

Fuldmagter kan afgives elektronisk via investorportalen på Selskabets hjemmeside www.victoriaproperties.dk. Fuldmagter kan også afgives skriftligt ved brug af fuldmagtsblanketten, som er vedhæftet denne indkaldelse. Udfyldte og underskrevne blanketter skal være modtaget af Selskabet pr. e-mail til info@victoriaproperties.dk senest **torsdag d. 5. august 2021**.

Brevstemmer

Aktionærer kan endvidere – i stedet for at afgive deres stemme på selve generalforsamlingen – vælge at afgive brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt, inden generalforsamlingen afholdes.

Brevstemmer kan afgives elektronisk via investorportalen på Selskabets hjemmeside www.victoriaproperties.dk. Brevstemmer kan også afgives skriftligt ved brug af brevstemmeblanketten, som er vedhæftet denne indkaldelse. Den udfyldte og underskrevne blanket skal være modtaget af Selskabet pr. e-mail: info@victoriaproperties.dk senest **torsdag d. 5. august 2021**.

En brevstemme, som er modtaget af Selskabet, kan ikke tilbagekaldes.

Spørgsmål

Aktionærer vil have mulighed for skriftligt at stille spørgsmål til dagsordenen og dokumenter til brug for generalforsamlingen. Spørgsmålene kan fremsendes pr. e-mail til info@victoriaproperties.dk. Fremsendte spørgsmål vil blive besvaret skriftligt eller mundtligt på generalforsamlingen.

København, den 16. juli 2021

Bestyrelsen for Victoria Properties A/S

BREVSTEMMEBLANKET

Ekstraordinær generalforsamling i Victoria Properties A/S

Den 9. august 2021 kl. 9.00

Skriftlig stemmeafgivelse i henhold til selskabslovens § 104, stk. 2

Med henvisning til dagsordenen stemmer vi som følger:

Punkt på dagsordenen (sæt venligst X ud for hvert punkt)	For	Imod	Afstår
1. Udpegelse af dirigent	N/A	N/A	N/A
2. Forslag om ændring af Selskabets navn			
3. Forslag om ændring af Selskabets formål			
4. Forslag om kapitalnedsættelse til dækning af underskud ved ændring af stykstørrelsen på Selskabets aktier			
5. Forslag om ophævelse af Præferenceaktieklassen			
6. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje selskabskapitalen ved enten kontant indbetaling med fortegningsret for eksisterende aktionærer eller ved kontant indbetaling, apportindskud eller gældskonvertering uden fortegningsret for eksisterende aktionærer			
7. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at afholde generalforsamlinger helt eller delvist elektronisk			
8. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen inden 31. december 2021 ved at udstede aktier for op til nominelt DKK 200 mio. til favørkurs med fortegningsret for eksisterende investorer ved kontant indbetaling.			
9. Forslag om bemyndigelse til dirigenten			
10. Eventuelt	N/A	N/A	N/A

Navn på aktionær:

Evt. CVR-nr.:

Dato:

Navn:

Navn:

FULDMAGTSBLANKET

Ekstraordinær generalforsamling i Victoria Properties A/S

Den 9. august 2021 kl. 9.00

Undertegnede afgiver hermed følgende fuldmagt til den ekstraordinære generalforsamling i Victoria Properties A/S

sæt venligst kryds i enten rubrik A) ELLER B) nedenfor)

A) ☐ Fuldmagt gives til bestyrelsen til at stemme i overensstemmelse med afkrydsningen nedenfor.

B) ☐ Fuldmagt gives til navngiven tredjemand til at stemme på undertegnede vegne:

(navn og adresse)

Punkt på dagsordenen (sæt venligst X ud for hvert punkt)	For	Imod	Afstår
1. Udpegelse af dirigent	N/A	N/A	N/A
2. Forslag om ændring af Selskabets navn			
3. Forslag om ændring af Selskabets formål			
4. Forslag om kapitalnedsættelse til dækning af underskud ved ændring af stykstørrelsen på Selskabets aktier			
5. Forslag om ophævelse af Præferenceaktieklassen			
6. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje selskabskapitalen ved enten kontant indbetaling med fortegningsret for eksisterende aktionærer eller ved kontant indbetaling, apportindskud eller gældskonvertering uden fortegningsret for eksisterende aktionærer			
7. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at afholde generalforsamlinger helt eller delvist elektronisk			
8. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at forhøje aktiekapitalen inden 31. december 2021 ved at udstede aktier for op til nominelt DKK 200 mio. til favørkurs med fortegningsret for eksisterende investorer ved kontant indbetaling			
9. Forslag om bemyndigelse til dirigenten			
10. Eventuelt	N/A	N/A	N/A

Såfremt fuldmagtsblanketten alene er dateret og underskrevet, men i øvrigt ikke er udfyldt, anses blanketten som en fuldmagt afgivet til bestyrelsen til at stemme i overensstemmelse med bestyrelsens anbefalinger ovenfor. Er blanketten kun delvist udfyldt, anses blanketten som en fuldmagt afgivet til bestyrelsen for de ikke udfyldte punkter, hvorefter bestyrelsen vil stemme efter bestyrelsens anbefaling for disse punkter. Fuldmagten gælder for alle forhold, som drøftes på generalforsamlingen. Hvis der fremsættes nye forslag, herunder ændringsforslag eller hvis personer stiller op til valg til bestyrelsen, der ikke fremgår af dagsordenen, vil fuldmagten blive anvendt efter befuldmægtigedes bedste overbevisning.



Navn på aktionær:

Evt. CVR-nr.:

Dato:

Navn: