



Børsprospekt

Investea German High Street II A/S

investea

GERMAN HIGH STREET II A/S





PPRISTEREI

Dresdner Bank



Børsprospekt for German High Street II A/S

Udbud af 2.000.000 – 7.110.000 B-aktier á nominelt DKK 10



Indledning

Dette prospekt („Prospektet“) er udarbejdet af Investea German High Street II A/S („Selskabet“) i forbindelse med Selskabets udbud af 2.000.000 – 7.110.000 styk B-aktier á nominelt DKK 10 („B-aktierne“), svarende til i alt mellem nominelt DKK 20.000.000 og nominelt DKK 71.100.000 („Udbuddet“). B-aktierne udbydes til DKK 100 pr. aktie á nominelt DKK 10 og afregnes franko kurtage. Bruttoprovenuet fra Udbuddet forventes at udgøre mellem DKK 200.000.000 og DKK 711.000.000. De eksisterende aktionærer har i forbindelse med Udbuddet fortegningsret til kurs DKK 100 pr. B-aktie á nominelt DKK 10. De eksisterende B-aktionærer har valgt ikke at udnytte fortegningsretten. Der gælder et krav om tegning af minimum 100 B-aktier pr. investor svarende til et minimumstegningsbeløb på DKK 10.000 pr. investor.

Selskabets formål er at investere i strøjeendomme med beliggenhed i gågademiljøer eller på centrale hovedstrøg i store og mellemstore tyske byer. Selskabets bestyrelse („Bestyrelsen“) vurderer, at velbeliggende tyske strøjeendomme vil udvikle sig bedre end ejendomsmarkedet i Tyskland generelt. Denne vurdering er i første række begrundet i den forventede positive sammenhæng mellem et forventet stigende privatforbrug og styrket detailhandelsklima på den ene side og forventet stigende markedsleje for velbeliggende butikslejemål på centrale handelsstrøg på den anden side. Hertil kommer den i det væsentlige frie lejefastsættelse for erhvervslejemål, der ifølge Bestyrelsens vurdering vil understøtte mulighederne for at opnå lejestigninger på erhvervslejemål under det fortsatte forventede økonomiske opsving i Tyskland. Bestyrelsen tilstræber, at Selskabet inden udgangen af 2007 skal opbygge en portefølje bestående af mindst 20 strøjeendomme til en samlet værdi på op til DKK 1,6 mia.

Fra 2009 og fremefter indeholder Selskabets budget („Budgettet“) et årligt udbytte, der afhænger af Selskabets likviditet og soliditetsgrad. Udbytte udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en likviditetsreserve på ca. DKK 21 mio. samt en maksimal soliditetsgrad på ca. 40%. I 2011 overstiger soliditetsgraden 40%, hvorefter der budgetteres med optagelse af nye lån med henblik på efterfølgende udlodning. Selskabet vil således ikke udbetale udbytte, såfremt det ikke kan dækkes af Selskabets frie likviditet eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyntagen til Selskabets og datterselskabernes („koncernens“) økonomiske stilling. Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra Bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af Selskabets samlede aktiekapital. Selskabet kan alternativt anvende udbyttet til afdrag på gæld eller investering i nye ejendomme.

Investea A/S har indgået købsaftaler og såkaldte Letter of Intent-aftaler om køb af i alt 15 ejendomme (samlet „Ejendommene“, jf. afsnit 7). Fem af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 27,0 mio. er sikret Selskabet i kraft af købsaftaler indgået af Investea A/S. For ti af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 71,6 mio., har Investea A/S som Selskabets administrator indgået Letter of Intent-aftaler med de respektive sælgere. Letter of Intent-aftalerne sikrer Investea A/S eksklusivitet til at foretage due diligence med henblik på efterfølgende at underskrive endelige købsaftaler på de i Letter of Intent-aftalerne opstillede vilkår. Dette forventes at ske hos notaren senest ultimo oktober 2007. Betinget af gennemførelsen af Udbuddet samt tilfredsstillende juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af Ejendommene vurderer Bestyrelsen, at sandsynligheden for at Selskabet erhverver Ejendommene er meget stor. Investea A/S er desuden i konkrete forhandlinger om yderligere erhvervelse af ejendomme til Selskabet. I løbet af de kommende måneder vil der blive foretaget juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af disse ejendomme, hvorefter de relevante ejendomme vil blive indstillet til Selskabets investeringskomite („Investeringskomiteen“), der ifølge Selskabets vedtægter af 25. juni 2007 („Vedtægterne“) skal godkende samtlige køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber bortset fra Ejendommene, der er beskrevet i Prospektet, da Bestyrel-

sen har godkendt erhvervelsen af Ejendommene. Såfremt der ikke fremkommer væsentlige negative forhold i forbindelse med due diligence processen, forventer Bestyrelsen at erhverve et antal af disse ejendomme i løbet af de kommende 6 måneder.

Under forudsætning af, at der sker tegning af minimum 2.000.000 nye B-aktier, og at OMX Nordic Exchange Copenhagen A/S („OMX“) godkender spredningen af B-aktierne, forventes B-aktierne optaget til notering på OMX den 20. september 2007. Eik Banki P/F er aktieudstedende institut, og B-aktierne udbydes i perioden fra 22. august 2007 til 14. september 2007 kl. 16:00, begge dage inklusive. Udbuddet af B-aktierne vil tidligst blive lukket den 31. august 2007 kl. 16:00. B-aktierne registreres på aktionærernes respektive konti i Værdipapircentralen den 17. september 2007.

Tegningsordren er bindende for investor, og alle investorer vil som udgangspunkt få tildelt det tegnede beløb. Såfremt der måtte forekomme overtegning, vil Bestyrelsen foretage en individuel tildeling af B-aktierne. Tildelingskriterierne vil primært ske ud fra et ønske om at opnå en stor spredning af B-aktierne. I tilfælde af at der ikke bliver tegnet nominelt DKK 20.000.000 i tegningsperioden, eller såfremt OMX ikke godkender spredningen af B-aktierne, forbeholder Selskabet sig ret til at aflyse tegningen, udstedelse af B-aktier samt mulighed for at tilbagekalde anmodning om optagelse af B-aktierne på OMX. Tilbagekaldelsen vil i dette tilfælde ske via OMX.

Selskabets aktiekapital er opdelt i A- og B-aktier. Investea A/S tegner A-aktier svarende til 11,11% af den tegnede B-aktiekapital i Udbuddet eller til 10% af Selskabets samlede aktiekapital efter gennemførelsen af Udbuddet. Investea A/S tegner A-aktier á nominelt DKK 10 til DKK 100 pr. aktie mod kontant indbetaling. Ved tegning af 2.000.000 styk B-aktier i Udbuddet á nominelt DKK 10, tegner Investea A/S 222.222 A-aktier, og den samlede tilførte nominelle aktiekapital vil udgøre DKK 22.222.200, hvoraf A-aktierne tegnet af Investea A/S udgør nominelt 2.222.220. Ved tegning af 7.110.000 styk B-aktier i Udbuddet á nominelt DKK 10, tegner Investea A/S 790.000 A-aktier, og den samlede tilførte nominelle aktiekapital vil udgøre DKK 79.000.000, hvoraf A-aktierne tegnet af Investea A/S udgør nominelt DKK 7.900.000. Såfremt Selskabet efterfølgende foretager kapitaludvidelser, har Investea A/S („A-aktionæren“) ret til at tegne yderligere A-aktier til samme tegningskurs som B-aktierne tegnes til i et efterfølgende udbud, således at A-aktionæren har mulighed for vedvarende at bevare en 10% ejerandel af Selskabets samlede aktiekapital efter gennemførelsen af alle efterfølgende aktieemissioner.

B-aktierne har én stemme pr. B-aktie á DKK 10. A-aktierne har 10 stemmer pr. A-aktie á DKK 10. A-aktionærens ejerandel udgør 10%, og A-aktionærens stemmeandel udgør 52,63%. B-aktionærene vælger to af fire medlemmer til Investeringskomiteen, der ifølge Vedtægterne skal godkende køb af samtlige ejendomme og/eller ejendomsselskaber ved simpelt stemmeflertal, hvad enten købene foretages af Selskabet direkte eller indirekte gennem køb af et eller flere datterselskaber („Datterselskaberne“). Købet af Ejendommene vil blive gennemført uden Investeringskomiteens tiltrædelse. Såfremt Bestyrelsen måtte være uenig i Investeringskomiteens beslutning om ikke at foretage køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber, kan Bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse af, om investeringen skal gennemføres. I så tilfælde har hver A-aktie á DKK 10 én stemme. Bortset herfra har A- og B-aktierne samme økonomiske rettigheder i Selskabet svarende til de respektive kapitalandele. På tiårsdagen for selskabets stiftelse (25. juni 2017) ophæves opdelingen mellem A- og B-aktier. Fra denne dato har Selskabet kun en aktieklasser, hvor alle aktier har samme rettigheder, og hver aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 10 stemmer.

Udbuddet gennemføres i henhold til dansk ret. Prospektet opfylder de standarder og betingelser, der gælder i medfør af dansk lovgivning herunder, regelsættet for selskaber optaget til notering på OMX, Værdipapirhandelsloven, bekendtgørelse nr. 306 af 28. april 2005 om prospekter for værdipapirer, der optages til notering eller handel på et reguleret marked, og ved første offentlige udbud af værdipapirer over 2.500.000 euro, samt EU Kommissionens Forordning nr. 809 af 29. april 2004.

Prospektet indeholder udtalelser om fremtiden, herunder om målsætning, strategi og markedsudvikling. Disse udtalelser er generelt baseret på Bestyrelsens forventninger og er forbundet med en række risici og usikkerheder, som ligger uden for Bestyrelsens og Selskabets kontrol. Ændringer i relevante økonomiske forhold samt andre faktorer kan medføre, at de faktiske resultater vil afvige væsentligt fra de resultater og udtalelser om fremtiden, der er beskrevet i Prospektet. Der kan derfor ikke gives sikkerhed for, at forventede begivenheder rent faktisk indtræder. Der henvises til afsnit 3 (Risikofaktorer) for en gennemgang af relevante risici ved investering i B-aktierne.

Prospektet er ikke et tilbud eller en opfordring fra Selskabet til køb eller tegning af B-aktierne. Udlevering af Prospektet og udbud og salg af aktierne kan være begrænset ved lov i visse lande. Alle, der kommer i besiddelse af Prospektet, opfordres til selv at undersøge relevante juridiske og skattemæssige forhold samt til at handle i overensstemmelse med relevant lovgivning i forbindelse med køb af aktierne. Selskabet har ikke bemyndiget nogen personer til at afgive oplysninger, bortset fra de oplysninger, der er indeholdt i Prospektet. Selskabet er ikke ansvarligt for oplysninger, som er afgivet af andre end Selskabet.

Prospektet må i Storbritannien og Nordirland kun udleveres til kvalificerede investorer (som defineret i article 87 i UK Financial Services and Markets Act 2000), der er fysiske eller juridiske personer (i) omfattet af article 19(5) i UK Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 med senere ændringer („Bekendtgørelsen“) med erhvervsmæssig erfaring med investering, eller (ii) omfattet af article 49(2)(a)-(d) i Bekendtgørelsen, eller (iii) der på anden måde lovligt kan få udleveret Prospektet (sådanne fysiske og juridiske personer benævnes samlet „Relevante Personer“). Der må ikke handles på grundlag af eller i tiltro til Prospektet i Storbritannien og Nordirland af fysiske og juridiske personer, der ikke er Relevante Personer. Enhver investering eller investeringsaktivitet, der vedrører dette Prospekt, er i Storbritannien og Nordirland alene tilgængelig for Relevante Personer.

B-aktierne er ikke og vil ikke blive registreret i henhold til U.S. Securities Act of 1933 med ændringer („Securities Act“) eller værdipapirlovgivningen i nogen delstat i U.S.A. og må ikke markedsføres, udbydes eller sælges i U.S.A. eller til, i favør af eller på anden måde til fordel for U.S. persons (som defineret i Regulation S udstedt i henhold til Securities Act). Som følge heraf udbydes og sælges B-aktierne kun i henhold til udbud og salg uden for U.S.A. til personer, som ikke er U.S. persons, og Prospektet og den tilhørende tegningsblanket må ikke sendes til, udleveres eller på anden måde distribueres i U.S.A. eller til U.S. persons. Personer, som modtager dette Prospekt eller noget andet dokument i forbindelse med udbudet af B-aktierne, skal overholde disse restriktioner, og Selskabet påtager sig intet ansvar for handlinger foretaget af fysiske eller juridiske personer eller enheder i strid med disse restriktioner. Prospektet udleveres ikke til personer udenfor Danmark. B-aktierne er ikke og vil ikke blive registreret udenfor Danmark.

Tidsplan

Forventet tidsplan for Udbuddet

Offentliggørelse af prospekt	15. august 2007
Tegningsperiodens begyndelse	22. august 2007
Tidligste afslutning af tegningsperioden	31. august 2007
Tegningsperiodens afslutning	14. september 2007
Betaling og registrering	17. september 2007
Meddelelse til markedet om provenu, fordeling af aktier mm.	18. september 2007
Første noteringsdag	20. september 2007

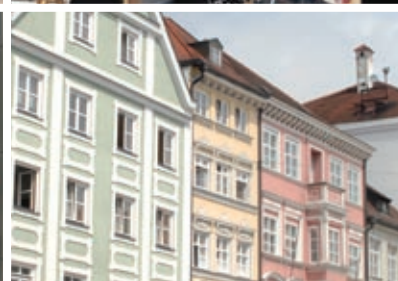
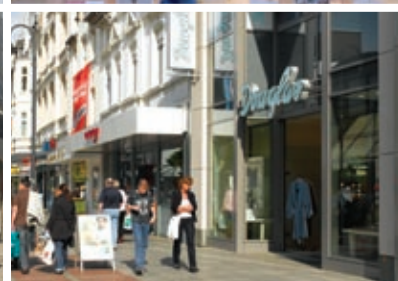
Forventet offentliggørelse af finansiell og anden information for regnskabsårene 2007 og 2008

Offentliggørelse af finanskalender	20. september 2007
Ekstraordinær generalforsamling (valg af bestyrelsesmedlemmer og Investeringskomite)	4. oktober 2007
Årsregnskabsmeddelelse 2007 (25. juni 2007 - 31. december 2007)	27. marts 2008
Ordinær generalforsamling 2008	17. april 2008
Delårsrapport (1. kvartal 2008)	22. maj 2008
Halvårsmeddelelse (1. januar 2008 - 30. juni 2008)	21. august 2008
Delårsrapport (3. kvartal 2008)	20. november 2008
Årsregnskabsmeddelelse 2008 (1. januar 2008 - 31. december 2008)	26. marts 2009

Indhold

1	Ansvar og erklæringer	8
2	Resume	10
3	Risikofaktorer	18
4	Oplysninger om Selskabet	25
5	Oplysninger om Udbuddet	44
6	Markedsbeskrivelse	49
7	Beskrivelse af investeringen	55
8	Budget	79
9	Skattemæssige forhold	95
10	Rådgivere og samarbejdspartnere	97
11	Dokumentationsmateriale	98
	Definitioner	99
	Vedtægter	100
	Administrations- og samarbejdsaftale	104
	Liste over forhåndsgodkendte byer	108
	Tegningsblanket	109

Bilag



1. Ansvar og erklæringer

1.1 Ledelsens erklæring

Prospektet er udarbejdet af Selskabets direktion og Bestyrelsen („Ledelsen“) med henblik på at give alle væsentlige oplysninger om Selskabet og B-aktierne i forbindelse med Udbudet. Vi erklærer herved, at vi har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold, herunder at alle relevante oplysninger i aftaler, due diligence rapporter, bestyrelsesprotokoller, revisionsprotokoller og andre interne dokumenter er medtaget i Prospektet.

Hellerup, den 15. august 2007

Direktion:



Jørgen Hauglund

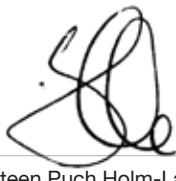
Adm. direktør

Bestyrelse:



Hans Thygesen

Formand
Group CEO, Investea A/S



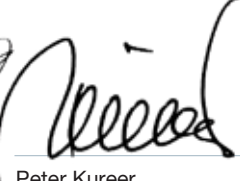
Steen Puch Holm-Larsen

Næstformand
Group Executive Vice
President, Investea A/S



Mikkel Kragh Kjeldsen

Direktør, Romania Real
Estate Trust A/S og
Lerkenfeldt Invest ApS



Peter Kureer

Corporate Affairs chef,
Investea A/S



Michael Hansen

Administrationschef,
Investea A/S

1.2. Prospekterklæring afgivet af Selskabets revisor

Til aktietegnere i Investea German High Street II A/S

Prospektet

Vi har gennemgået oplysninger af regnskabsmæssig karakter indeholdt i Prospektet for Investea German High Street II A/S dateret 15. august 2007, der er udarbejdet af Ledelsen. De regnskabsmæssige oplysninger gengives fra åbningsbalancen pr. 25. juni 2007 og fra prognosen („Budgettet“) for årene 2008 - 2017 indeholdt i Prospektets afsnit 8.

Ledelsen har ansvaret for prospektet, herunder for indholdet og præsentationen af oplysningerne heri. Vores ansvar er på grundlag af vores arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt oplysningerne af regnskabsmæssig karakter i prospektet er korrekt gengivet fra åbningsbalancen pr. 25. juni 2007 og fra Budgettet for årene 2008 - 2017.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale revisionsstandard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

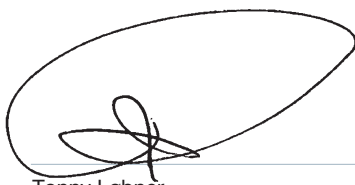
Som led i vores arbejde har vi læst prospektet og kontrolleret prospektets oplysninger af regnskabsmæssig karakter, herunder opstilling af hoved- og nøgletal, og har påset, at disse er korrekt gengivet fra åbningsbalancen pr. 25. juni 2007 eller fra Budgettet for årene 2008 - 2017, som er udarbejdet af Ledelsen. Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

I henhold til OMX's regler skal vi hermed bekræfte, at alle væsentlige forhold vedrørende Investea German High Street II A/S, som er os bekendt, og som efter vores opfattelse kan påvirke vurderingen af Investea German High Street II A/S's aktiver, passiver og finansielle stilling samt budgetteret resultatet af selskabets aktiviteter, som angivet i åbningsbalancen pr. 25. juni 2007 og Budgettet indeholdt i prospektet.

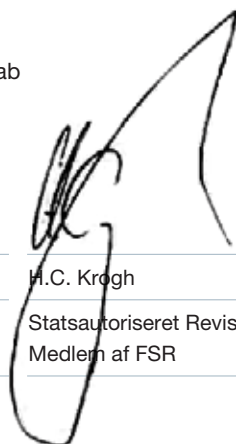
Esbjerg, den 15. august 2007

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Tonny Løbner

Statsautoriseret Revisor
Medlem af FSR



H.C. Krogh

Statsautoriseret Revisor
Medlem af FSR

2. Resumé

Nedenstående er et sammendrag af en række oplysninger i Prospektet. Resuméet bør læses som en introduktion til Prospektet og skal læses i sammenhæng med de mere detaljerede oplysninger indeholdt i Prospektet.

Enhver beslutning om investering i Selskabet bør ske på baggrund af Prospektet som helhed, og specielt henledes opmærksomheden på afsnit 3 „Risikofaktorer“ vedrørende visse forhold som potentielle investorer bør overveje i forbindelse med tegning af B-aktierne.

Såfremt en sag vedrørende oplysningerne i Prospektet indbringes for en domstol, kan den sagsøgende investor være forpligtet til at betale omkostningerne i forbindelse med oversættelse af Prospektet, inden sagen indledes. De fysiske og juridiske personer, som har udfærdiget resuméet eller eventuelle oversættelser heraf og anmodet om godkendelse heraf, kan ifalde et civilretligt erstatningsansvar, men kun såfremt det er misvisende, ukorrekt eller uoverensstemmende, når det læses sammen med de andre dele af Prospektet.

2.1 Risikofaktorer (se afsnit 3)

I Prospektets afsnit 3 beskrives de risikofaktorer, som efter Bestyrelsens opfattelse har særlig betydning i forbindelse med en vurdering af risikoen ved at investere i B-aktierne. Beskrivelsen er ikke en komplet beskrivelse af risikofaktorer, ligesom beskrivelsen af risici ikke er prioriteret.

Risikofaktorerne vedrører blandt andet forhold vedrørende driften og eventuelle fejl og mangler ved Ejendommene og øvrige ejendomme som måtte erhverves af Selskabet i fremtiden („Porteføljen“). Herudover relaterer risikofaktorerne sig blandt andet til mulighederne for at refinansiere lånene ved udløb og til udviklingen i værdien af Porteføljen. Skulle nogle af de i afsnit 3 beskrevne risikofaktorer blive en realitet, vil det kunne få væsentlig negativ indflydelse på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

2.2 Oplysninger om Selskabet (se afsnit 4)

Selskabet er et dansk aktieselskab stiftet den 25. juni 2007 og registreret hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under CVR-nr. 3069 1644. Selskabet er stiftet af Investea A/S, der har indgået en Administrations- og samarbejdsaftale med Selskabet. Selskabet er stiftet med en aktiekapital på DKK 1.000.000 opdelt i DKK 100.000 A-aktier tegnet af Investea A/S og DKK 900.000 B-aktier. 74,3% af B-aktierne er i perioden 27. juni 2007 til 16. juli 2007 overdraget af Investea A/S til en gruppe investorer bestående af både selskaber og privatpersoner. Selskabet har ikke haft anden aktivitet end udstedelsen af A-aktier og B-aktier.

Vedtægterne indeholder en bemyndigelse til Bestyrelsen til i perioden frem til den 31. december 2007 af en eller flere omgange at forhøje Selskabets aktiekapital ved udstedelse med op til nominelt DKK 79.000.000 henholdsvis A-aktier og B-aktier i forholdet 1:9 til en pris på DKK 100 + / - 5% pr. aktie a nominelt DKK 10.

På Selskabets generalforsamlinger giver A-aktier ret til 10 stemmer pr. A-aktie á DKK 10, og B-aktier giver ret til 1 stemme pr. B-aktie á DKK 10. A-aktiernes stemmemajoritet er begrundet i hensynet til investorbeskyttelse af såvel A- og B-aktionærerne, idet den skal sikre en vedvarende professionel ledelse af Selskabet, en kontinuerlig gennemførelse af den i Prospektet beskrevne investeringsstrategi og en forsvarlig forvaltning af Porteføljen.

A- og B-aktierne har samme økonomiske rettigheder i Selskabet svarende til de respektive kapitalandele. Efter gennemførelsen af Udbuddet vil B-aktierne udgøre 90% af Selskabets samlede aktiekapital og have 47,37% af stemmerne på Selskabets generalforsamling. De unoterede A-aktier vil udgøre 10% af Selskabets samlede aktiekapital og have 52,63% af stemmerne på Selskabets generalforsamling. Der gælder ikke indløsningsbestemmelser for hverken A- eller B-aktierne.

Budgettet i afsnit 8 opererer med udbyttebetalinger fra 2009, der afhænger af Selskabets likviditet og soliditetsgrad. Udbytter udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en likviditetsreserve på ca. DKK 21 mio. samt en maksimal soliditetsgrad på ca. 40%. I 2011 overstiger soliditetsgraden 40%, hvorefter der budgetteres med optagelse af nye lån med henblik på efterfølgende udlodning. Selskabet vil således ikke udbetale udbytte, såfremt det ikke kan dækkes af Selskabets frie likviditet eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyntagen til Koncernens økonomiske stilling. Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra Bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andel af Selskabets samlede aktiekapital. Eventuelt udbytte udbetales i henhold til de til enhver tid gældende regler for Værdipapircentralen og OMX. Ved udbetaling af eventuelt udbytte tilbageholder Selskabet udbytteskat efter de til enhver tid gældende regler. I det omfang udbyttet kan udbetales, sker det i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. I det omfang udbyttet ikke kan udloddes som følge af aktieselskabslovens regler, anvendes en eventuel likviditetsreserve til nedbringelse af gæld eller investering i nye ejendomme.

Ledelsen består af Bestyrelsen på 5 bestyrelsesmedlemmer samt en administrerende direktør til varetagelse af Selskabets daglige drift. Administrerende direktør er Jørgen Hauglund, der de seneste 2½ år har været direktør i Investea A/S og har tidligere ledelseserfaring fra ISS-koncernen, hvor han var medlem af koncernledelsen med ansvar for blandt andet Investor Relations og ISS-koncernens finansiering. Bestyrelsesformanden er Hans Thygesen, der er Group CEO i Investea A/S. Derudover udgøres Bestyrelsen af Steen Puch Holmlarsen, der er Group Executive Vice President i Investea A/S, Mikkel Kragh Kjeldsen, der er godsejer og direktør i Romania Real Estate Trust A/S og Lerkenfeldt Invest ApS, Peter Kureer, der er chef for Corporate Affairs i Investea A/S og Michael Hansen, der er Administrationschef i Investea A/S. På Selskabets ekstraordinære generalforsamling, der afholdes 4. oktober 2007, forventes Peter Kureer og Michael Hansen at udtræde af Bestyrelsen samtidig med, at der på generalforsamlingen vælges to nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen forventer at kunne indstille en kandidat til valg til bestyrelsen den 20. august 2007, hvorefter der vil blive udsendt Fondsbørsmeddelelse herom. Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse i forening. Der er ikke aftalt restriktioner for Bestyrelsen og direktionen i Selskabet vedrørende eventuelle erhvervelser af B-aktierne i forbindelse med Udbuddet. Efter Udbuddet er aftalt, at såvel Ledelsen som dennes nærtstående kun må købe og sælge eller medvirke til at købe og sælge aktier og dertil knyttede finansielle instrumenter udstedt af Selskabet, såfremt dette sker indenfor en periode på 4 uger efter, at Selskabet har offentliggjort en regnskabsmeddelelse.

Bestyrelsen skal etablere Investeringskomiteen, som skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber bortset fra Ejendommene beskrevet i Prospektet. Investea A/S har dog indgået aftale om erhvervelse af Ejendommene betinget af tilfredsstillende due diligence og endelige købsaftaler. Komiteen skal have fire medlemmer, hvoraf to vælges af B-aktionærerne på Selskabets generalforsamling og to udpeges af Bestyrelsen. De af B-ak-

tionærererne valgte medlemmer af Investeringskomiteen kan også være bestyrelsesmedlemmer. Investeringskomiteen vil blive valgt på Selskabets ekstraordinære generalforsamling, der afholdes den 4. oktober 2007.

Koncernstrukturen tilrettelægges i takt med erhvervelsen af ejendomme og aktier/anparter i ejendomsselskaber. Den forventede koncernstruktur, hvori Selskabet indgår („Koncernen“), er illustreret i nedenstående figur:



Det tyske holdingselskab vil blive etableret som et selskab med begrænset hæftelse, der udelukkende driver virksomhed som holdingselskab. Holdingselskabet forventes 100% ejet af Selskabet og indeholder på tidspunktet for udstedelsen ingen aktiver udover anparts-kapital. I forbindelse med køb af ejendomme og ejendomsselskaber vil selskabsstruktu-ren blive tilrettelagt på en måde, der anses for hensigtsmæssig ud fra et ledelsesmæssigt, driftsmæssigt og skattemæssigt synspunkt. I tilfælde af køb af ejendomsselskaber kan der opstå ubetydelige minoritetsposter, som alene er begrundet i besparelse af transaktionsom-kostninger.

Investea A/S har indgået købsaftaler og såkaldte Letter of Intent-aftaler om køb af i alt 15 ejendomme. Fem af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 27,0 mio. er sikret Sel-skabet i kraft af købsaftaler indgået af Investea A/S. For ti af Ejendommene, der har en sam-let værdi på EUR 71,6 mio., har Investea A/S, som Selskabets administrator, indgået Letter of Intent-aftaler med de respektive sælgere. Letter of Intent-aftalerne sikrer Investea A/S

eksklusivitet til at foretage due diligence med henblik på efterfølgende at underskrive endelige købsaftaler på de i Letter of Intent-aftalerne opstillede vilkår. Dette forventes at ske hos notaren senest ultimo oktober 2007. Betinget af gennemførelsen af Udbuddet samt tilfredsstillende juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af Ejendommene vurderer Bestyrelsen, at sandsynligheden for at Selskabet erhverver Ejendommene er meget stor.

I henhold til Selskabets formål skal Selskabet investere i yderligere ejendomme med henblik på at opbygge en portefølje af strøjejendomme. Selskabet forventer inden udgangen af 2007 at opbygge en ejendomsportefølje bestående af mindst 20 strøjejendomme med en samlet investeringssum på op til ca. DKK 1,6 mia. Porteføljen forventes finansieret med 67,5% fremmedkapital i form af banklån, mens det resterende kapitalbehov dækkes af egenkapital.

Ved køb af fast ejendom i Tyskland skal der i henhold til tysk skattelovgivning betales transaktionsafgift (på tysk „Grundwerbsteuer“), der beregnes som en procentandel af et grundlag, der i det væsentlige svarer til ejendommens købspris. Den tyske transaktionsafgift ved ejendomserhvervelse er en afgift på 3,5% af det nævnte grundlag, dog 4,5% i Berlin. Ved erhvervelse af mere end 95% af aktier eller anparter i ejendomsselskaber skal der som udgangspunkt også betales transaktionsafgift. Dette kan imidlertid efter gældende praksis undgås, hvis bestemte forudsætninger er opfyldt, herunder at ikke alle aktier eller anparter i selskabet købes henholdsvis en del af disse erhverves af en uafhængig tredjemand. Sådanne strukturer er kendte i Tyskland og anvendes i betydeligt omfang af udenlandske investorer på det tyske marked. I det omfang sådanne strukturer vælges i forbindelse med fremtidige ejendomserhvervelser, vil Koncernen ikke skulle betale transaktionsafgift ved køb af ejendomsselskaber. I forbindelse med erhvervelsen af Ejendommene og fremtidige ejendomserhvervelser er der mulighed for selskabererhvervelser uden transaktionsafgift.

På tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet udgør Selskabets aktiekapital DKK 1.000.000 og er fordelt på en række aktionærer bestående af både privatpersoner og selskaber. Forud for offentliggørelsen af Prospektet er Selskabets kapital opdelt i A- og B-aktier. A-aktionæren er Investea A/S med 10% kapitalandel og 52,63% stemmeandel. De største B-aktionærer er Investea A/S med 25,7% kapitalandel og 13,53% stemmeandel, Egon Danielsen med 10,1% kapitalandel og 5,32% stemmeandel, Sila ApS med 10,1% kapitalandel og 5,32% stemmeandel, Enigma ApS med 10,0% kapitalandel og 5,26% stemmeandel, Søren Fridolf Holding ApS med 10,0% kapitalandel og 5,26% stemmeandel, Preben Bossen med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel, Claus Wårsøe med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel, Rådgivningsselskabet af 1985 ApS med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel samt HØL 1 af 1/1 2004 ApS med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel.

Investea A/S har en samlet kapitalandel i Selskabet på 35,7% (både A- og B-aktier) og en samlet stemmeandel på 66,16%. Investea A/S kontrolleres af Group CEO Hans Thygesen, der også er bestyrelsesformand i Selskabet. Jørgen Hauglund er administrerende direktør i Selskabet og direktør i Investea A/S. Steen Holm-Larsen er bestyrelsesmedlem og Group Executive Vice President i Investea A/S. Michael Hansen og Peter Kureer er bestyrelsesmedlemmer i Selskabet og beklæder ligeledes poster i Investea A/S, men de forventer at udtræde af Bestyrelsen på selskabets ekstraordinære generalforsamling 4. oktober 2007. Bestyrelsen forventer at kunne indstille en kandidat til valg til bestyrelsen den 20. august 2007, hvorefter der vil blive udsendt Fondsbørsmeddelelse herom. Bortset herfra forelig-

ger der ikke relationer mellem aktionærerne, Ledelsen og Investea A/S. Aktionærerne i Investea A/S er Investea Holding A/S (47%), Eik Bank koncernen (29%), Investea Development ApS (20%), Brørup Sparekasse (2%) og øvrige private investorer (2%). Investea Holding A/S og Investea Development ApS ejes direkte eller indirekte 100% af Hans Thygesen, der er Group CEO for og stifter af Investea-koncernen. Selskaber i Eik Bank-koncernen er både aktieudstedende institut og aktionær i Investea A/S.

2.3 Oplysninger om Udbuddet (se afsnit 5)

Prospektet omhandler Investea German High Street II A/S' udbud af mellem 2.000.000 – 7.110.000 styk B-aktier á nominelt DKK 10. B-aktierne udbydes i perioden fra 22. august 2007 til 14. september 2007 kl. 16:00, begge dage inklusive. Udbuddet af B-aktierne vil tidligst blive lukket 31. august 2007 kl. 16:00. B-aktierne registreres på aktionærernes respektive konti i Værdipapircentralen den 17. september 2007 og forventes optaget til notering på OMX den 20. september 2007.

Aktierne er ikke udbudt til særlige kategorier af investorer. B-aktierne udbydes til en pris på DKK 100 pr. aktie á nominelt DKK 10 og afregnes franko kurtage. Enhver fysisk eller juridisk person, der tegner B-aktier, skal tegne minimum 100 aktier svarende til et minimumtegningsbeløb på DKK 10.000. Bruttoprovenuet fra Udbuddet forventes at udgøre mellem DKK 200.000.000 og DKK 711.000.000. Udbuddet har til formål at finansiere Selskabets indkøb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber, herunder erhvervelsen af Ejendommene.

Tegningsordren er bindende for investor, og alle investorer vil som udgangspunkt få tildelt det tegnede beløb. Såfremt der måtte forekomme overtegning, vil Bestyrelsen foretage en individuel tildeling af B-aktierne. Tildelingskriterierne vil primært ske ud fra et ønske om at opnå en stor spredning af B-aktierne. I tilfælde af at der ikke bliver tegnet nominelt DKK 20.000.000 i tegningsperioden, eller såfremt OMX ikke godkender spredningen af B-aktierne, forbeholder Selskabet sig ret til at aflyse tegningen og udstede B-aktier samt til at tilbagekalde anmodningen om optagelse af B-aktierne på OMX. Tilbagekaldelsen vil i dette tilfælde ske via OMX.

Omkostningerne vedrørende Udbuddet udgør mellem DKK 8.800.000 ved minimumstegning og DKK 26.810.000 ved fuldtegning. Omkostningerne vedrørende Udbuddet svarer til ca. 4,4% af provenuet ved minimumstegning og ca. 3,8% af provenuet ved fuldtegning. Omkostningerne vedrørende Udbuddet omfatter omkostningerne til prospektudarbejdelse, revisorgennemgang af prospekt, skattemæssig og juridisk rådgivning, trykning af Prospektet, annoncering samt tegningsprovision til tegningssteder og aktieudstedende institut.

Selskabets eksisterende aktiekapital og egenkapital udgør henholdsvis DKK 1.000.000 og DKK 10.000.000 før emissionsomkostninger. Selskabets eksisterende aktiekapital er tegnet af en række aktionærer bestående af både privatpersoner og selskaber.

Selskabets aktiekapital er opdelt i to aktieklasser omfattende A- og B-aktier. Forud for Udbuddet ejer Investea A/S alle A-aktierne i Selskabet svarende til 10% af Selskabets samlede kapital på tidspunktet for Udbuddet, mens B-aktierne, svarende til 90% af Selskabets samlede kapital på tidspunktet for Udbuddet, er ejet af Investea A/S og en gruppe investorer bestående af både selskaber og privatpersoner. Investea A/S tegner A-aktier svarende til 11,11% af den tegnede B-aktiekapital i Udbuddet, således at Investea A/S' ejerandel i Sel-

skabet fortsat udgør 10% efter gennemførelsen af Udbuddet. Investea A/S tegner A-aktier á nominelt DKK 10 til DKK 100 pr. aktie mod kontant indbetaling.

Bruttoprovenuet fra Udbuddet forventes at udgøre mellem DKK 200.000.000 og DKK 711.000.000, mens bruttoprovenuet fra A-aktierne dermed forventes at udgøre mellem DKK 22.222.200 og DKK 79.000.000.

Ved tegning af 2.000.000 styk B-aktier i Udbuddet á nominelt DKK 10, vil Selskabets B-aktiekapital herefter udgøre DKK 20.900.000. Ved tegning af 2.000.000 styk B-aktier i Udbuddet vil Investea A/S tegne 222.222 A-aktier á nominelt DKK 10, hvilket vil medføre, at Selskabets A-aktiekapital herefter udgøre DKK 2.322.220, og Selskabets samlede aktiekapital vil udgøre DKK 23.222.220.

Ved tegning af 7.110.000 styk B-aktier i Udbuddet á nominelt DKK 10, vil Selskabets B-aktiekapital herefter udgøre DKK 72.000.000. Ved tegning af 7.110.000 styk B-aktier i Udbuddet vil Investea A/S tegne 790.000 A-aktier á nominelt DKK 10, hvilket vil medføre, at Selskabets A-aktiekapital herefter udgør DKK 8.000.000, og Selskabets samlede aktiekapital vil udgøre DKK 80.000.000.

Såfremt Selskabet efterfølgende foretager kapitaludvidelser, har Investea A/S som A-aktionær ret til at tegne yderligere A-aktier til samme tegningskurs som den B-aktierne måtte blive udbudt til, således at A-aktionæren vedvarende kan bevare en 10% ejerandel og 52,63% stemmeandel i Selskabet efter gennemførelsen af efterfølgende aktieemissioner. A-aktierne er ikke og planlægges ikke optaget til notering på en autoriseret markedsplads. På tiårsdagen for Selskabets stiftelse (25. juni 2017) ophæves opdelingen mellem A- og B-aktier. Ophævelsen af A- og B-aktiernes rettigheder skyldes, at Selskabet vurderes at have gennemført den i Prospektet beskrevne strategi, hvorefter behovet for præferencestatus til A-aktionærene bortfalder. Fra denne dato har Selskabet kun en aktieklasser, hvor alle aktier har samme rettigheder, og hver aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 10 stemmer.

2.4 Oplysninger om markedet for ejendomsinvesteringerne (se afsnit 6)

Selskabets formål er at investere i strøgejendomme med beliggenhed i gågademiljøer eller på centrale hovedstrøg i store og mellemstore tyske byer. Ifølge Danske Banks prognose fra 10. august 2007 er den forventede vækst i Tyskland i 2007 2,9%. Bestyrelsen forventer, at det tyske opsving vil fortsætte i de kommende år. Dette støttes af prognoser fra en række anerkendte makroøkonomiske eksperter, f.eks. Danske Bank og det uafhængige IFO-institut for økonomisk analyse i München („IFO-Institut“) og af høje aktuelle niveauer for de tyske erhvervs- og forbrugertillidsindikatorer.

Det er Bestyrelsens vurdering, at velbeliggende tyske strøgejendomme vil udvikle sig bedre end ejendomsmarkedet i Tyskland generelt. Denne vurdering er i første række begrundet i den forventede positive sammenhæng mellem et forventet stigende privatforbrug og styrket detailhandelsklima på den ene side og forventet stigende markedsleje for velbeliggende butiksljemål på centrale handelsstrøg på den anden side. Hertil kommer den i det væsentlige frie lejeafstættelse for erhvervslejemål, der ifølge Bestyrelsens vurdering vil understøtte mulighederne for at opnå lejestigninger på erhvervslejemål under det fortsatte økonomiske opsving.

Selskabets investeringsstrategi underbygges af det forhold, at markedslejen for tyske strøjeendomme under den langvarige økonomiske afmatning i Tyskland frem til og med 2005 ikke er fulgt med de generelle prisstigninger i Tyskland. Ifølge oplysninger fra den tyske ejendomsmæglerkæde Kemper's er lejeniveauet for strøjeendomme i større byer i det tidligere Vesttyskland således faldet med 7% siden 1993, og ifølge statistik fra Deutsche Bundesbank er det generelle prisniveau i samme periode steget med 16%. Strøjeendomme i større tyske byer handles typisk til en faktor på 15-21 gange den årlige lejeindtægt. På den baggrund er det Bestyrelsens vurdering, at de forventede fremtidige lejestigninger vil få positiv indflydelse på værdierne af tyske strøjeendomme. Herudover er det Bestyrelsens forventning, at afkastkravet på tyske strøjeendomme over tid vil nærme sig afkastkravet på tilsvarende strøjeendomme i andre vesteuropæiske storbyer. På baggrund af aktuelle udbud af velbeliggende strøjeendomme i København, vurderer Bestyrelsen, at sådanne ejendomme i dag typisk handles til en lejefaktor på 24-28 gange den årlige lejeindtægt.

2.5 Oplysninger om strategi, omkostningsstruktur og status (se afsnit 7)

I henhold til Selskabets investeringsstrategi er der indgået administrations- og samarbejdsaftale („Administrations- og samarbejdsaftalen“) med Investea A/S („Administrator“), ifølge hvilken Administrator har en eksklusiv uoverdragelig ret til at indstille strøjeendomme til Selskabets ejendomsportefølje. Herudover udfører Administrator Koncernens administrative opgaver, som blandt andet omfatter ajourføring af aktionærfortegnelser og anpartshaverfortegnelser for de selskaber, der til enhver tid indgår i Koncernen, sædvanlig sekretariatsbistand for Selskabets bestyrelse, direktion og Investeringskomiteen, varetagelse af kontakten til Selskabets aktionærer, långivere, rådgivere, øvrige forretningspartnere, offentlige myndigheder samt udarbejdelse og udsendelse af børsmeddelelser mm.

Bestyrelsen vurderer, at Investea A/S har betydelig erfaring på det tyske ejendomsmarked og en vidtrækkende ekspertise med indkøb og administration af tyske strøjeendomme. I løbet af det seneste år har Investea A/S formidlet 46 ejendomme i Tyskland (blandt andet gennem selskabet Investea German High Street Portfolio I-V A/S) til en samlet værdi af mere end DKK 2,2 mia. Af de 46 formidlede tyske ejendomme var 43 strøjeendomme med beliggenheder på prominente adresser i byer som Hamborg, Frankfurt, Dortmund, Nürnberg, Essen, Wiesbaden, Mönchengladbach, Aachen, Kiel, Gelsenkirchen og Bochum. Heraf vedrører værdien af strøjeendomme formidlet af Investea A/S gennem det seneste år mere end DKK 1,9 mia. Det gennemsnitlige indbyggertal i byer, hvor Investea A/S har formidlet strøjeendomme gennem det seneste år, er ca. 435.000 (vægtet efter ejendomsværdierne i hver enkelt by).

Bestyrelsen tilstræber, at Selskabet inden udgangen af 2007 skal opbygge en portefølje bestående af mindst 20 strøjeendomme, der opfylder Selskabets kvalitetskrav til ejendomme, som skal indgå i ejendomsporteføljen („Investeringskriterierne“). Målsætningen underbygges af allerede indgåede købsaftaler og de såkaldte Letter of Intent- aftaler vedrørende 15 strøjeendomme. I forbindelse med køb af ejendomme, ejendomsporteføljer eller ejendoms-selskaber til Selskabet og Datterselskaberne modtager Investea A/S et honorar svarende til 5% af handelsprisen på de indkøbte ejendomme eller ejendomsporteføljer eller af den værdi, hvormed ejendommene eller ejendomsporteføljerne indgår i overdragelsessummen ved køb af ejendoms-selskaber. Honoraret dækker blandt andet omkostninger til identificering af ejendomme eller ejendoms-selskaber, der opfylder Investeringskriterierne, samt gennemførelsen af købene, herunder koordinering af ekstern bistand med henblik på Selskabets gennemførelse af kommerciel, juridisk, finansiel og teknisk due diligence, indhentelse af finansieringstilsagn vedrørende fremmedfinansiering og rådgivning herom.

Køb af ejendomme til en pris på op til DKK 100 mio. pr. ejendom besluttet af Investeringskomiteen efter indstilling fra Administrator. Ejendomme til en pris på over DKK 100 mio. indstilles af Administrator til Investeringskomiteen, der indstiller ejendommen til Bestyrelsen, som på baggrund heraf træffer den endelige beslutning om køb.

Investeringskomiteen er et selvstændigt organ under Bestyrelsen. Investeringskomiteen består af i alt fire medlemmer, hvoraf to medlemmer udpeges af Bestyrelsen og to medlemmer vælges af B-aktionærerne på Selskabets ordinære generalforsamling. Medlemmerne af Investeringskomiteen kan ikke være ansat i eller have tætte relationer til konkurrerende selskaber.

Investeringskriterierne for Selskabets fremtidige ejendomsinvesteringer skal sikre, at Selskabet i forbindelse med fremtidige ejendomsinvesteringer udelukkende investerer i strøgejendomme i større tyske byer, der opfylder en række kvalitetskrav. Investeringskriterierne skal sikre en høj kvalitet af de indkøbte ejendomme enkeltvis og på porteføljeniveau. Opfyldelsen af Investeringskriterierne kontrolleres af Bestyrelsen og Investeringskomiteen. Blandt de væsentligste af Investeringskriterierne kan nævnes, at Porteføljen skal ligge på hovedstrøget eller i det centrale handelsområde i tyske byer med mindst 50.000 indbyggere. Ejendommene skal ligge i dynamiske byer med en forventet positiv udvikling i byens handelsliv, økonomi og demografi. Blandt de væsentligste krav til Porteføljen kan nævnes, at mindst 80% af Porteføljens lejeindtægt skal stamme fra byer med mindst 80.000 indbyggere, og at mindst 95% af lejeindtægten skal stamme fra byer i det tidligere Vesttyskland og enkelte stærke byer i Østtyskland.

Investea A/S har indgået købsaftaler og såkaldte Letter of Intent-aftaler om køb af i alt 15 ejendomme. Fem af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 27,0 mio. er sikret Selskabet i kraft af købsaftaler indgået af Investea-koncernen. For ti af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 71,6 mio., har Investea A/S, som Selskabets administrator, indgået Letter of Intent-aftaler med de respektive sælgere. Letter of Intent-aftalerne sikrer Investea A/S eksklusivitet til at foretage due diligence med henblik på efterfølgende at underskrive endelige købsaftaler på de i Letter of Intent-aftalerne opstillede vilkår. Dette forventes at ske hos notaren senest ultimo oktober 2007. Betinget af gennemførelsen af Udbuddet samt tilfredsstillende juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af Ejendommene vurderer Bestyrelsen, at sandsynligheden for at Selskabet erhverver Ejendommene er meget stor. Ejendommene er beliggende i 13 byer blandt andre Aachen, Braunschweig, Essen, Frankfurt, Hamborg, Kassel og Leverkusen. Ejendommene har en samlet værdi på ca. DKK 740.000.000 og et samlet udlejningsareal på ca. 26.500 m². Den samlede lejeindtægt udgør ca. EUR 5,4 mio., hvor ca. 83% stammer fra butiksljemål, ca. 10% fra kontor- og klinik lejemål og ca. 7% fra boliglejemål.

Investea A/S er desuden i konkrete forhandlinger om yderligere erhvervelse af ejendomme i Berlin, Hamborg, Konstanz og Stuttgart. Såfremt disse forhandlinger fører til Letter of Intent-aftaler, vil der i løbet af de kommende måneder blive foretaget juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af disse ejendomme. Såfremt der ikke fremkommer væsentlige negative forhold i forbindelse med due diligence processen, forventer Bestyrelsen at indstille de relevante ejendomme til Investeringskomiteen i løbet af de kommende 6 måneder.

I forbindelse med fremtidige ejendomserhvervelser budgetteres der med gennemsnitlige transaktionsomkostninger vedrørende køb og finansiering af Porteføljen på 12,95% af købsprisen på de erhvervede ejendomme. Det forudsættes i denne forbindelse, at ca. 40% af de fremtidige ejendomskøb gennemføres ved køb af aktier eller anparter i ejendomsselskaber i selskabsstrukturer, der under bestemte forudsætninger ikke udløser tysk transaktionsafgift.

3. Risikofaktorer

3.1 Generelt

Dette afsnit beskriver en række væsentlige risici forbundet med investering i B-aktierne.

I dette afsnit beskrives de risikofaktorer, som efter Bestyrelsens opfattelse har særlig betydning i forbindelse med en vurdering af risikoen ved at investere i B-aktierne. Beskrivelsen er ikke en komplet beskrivelse af risikofaktorer, ligesom beskrivelsen af risici ikke er prioriteret. Det vil endvidere sjældent være sådan, at kun en enkelt af de anførte risikoforhold aktualiseres. For en ikke-udtømmende kvantificering af visse risikofaktorer henvises til følsomhedsberegningen, jf. afsnit 8.9.

Risikofaktorerne er overordnet opdelt efter risikotype, og rækkefølgen afspejler således ikke nødvendigvis en prioritering af risikoelementerne efter eksempelvis sandsynligheden for, at de indtræffer eller risikoen potentielle omfang for B-aktierne.

Skulle nogle af de beskrevne risikofaktorer blive en realitet, vil det kunne få væsentlig negativ indflydelse på Selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

Der henvises generelt til budgetforudsætningerne, der fremgår af afsnit 8. For at få fuldt udbytte af dette afsnit forudsættes potentielle investorer at have gjort sig bekendt med Prospektet i dets helhed.

3.2 Erhvervelse af Ejendommene

Investea A/S har indgået købsaftaler og såkaldte Letter of Intent-aftaler om køb af i alt 15 ejendomme. Fem af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 27,0 mio. er sikret Selskabet i kraft af købsaftaler indgået af Investea-koncernen. For ti af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 71,6 mio., har Investea A/S, som Selskabets administrator, indgået Letter of Intent-aftaler med de respektive sælgere. Letter of Intent-aftalerne sikrer Investea A/S en eksklusivitet til i en nærmere afgrænset periode at foretage sædvanlig due diligence med henblik på efterfølgende at indgå endelige købsaftaler.

I løbet af august og september 2007 færdiggøres den juridiske, tekniske og økonomiske due diligence af Ejendommene. Der er risiko for, at der i forbindelse med due diligence fremkommer væsentlige negative forhold, som medfører, at Selskabet ikke ønsker at erhverve alle Ejendommene. Der er desuden en risiko for, at sælger af de pågældende ejendomme kan påberåbe sig forhold, der gør det muligt for en sælger af en ejendom at annullere Letter of Intent-aftalen, således at handlen efterfølgende må annulleres. Bestyrelsen vurderer, at sidstnævnte risiko er meget beskeden.

Generelt beror Selskabets investeringsstrategi på, at attraktive investeringsmuligheder er tilgængelige, således at Porteføljen kan opbygges. Såfremt markedsforhold, politiske forhold, lovmæssige forhold eller andre forhold måtte medføre at tilgængeligheden af attraktive ejendomme reduceres vil dette kunne vanskeliggøre gennemførelsen af Investeringsstrategien. Der er derfor risiko for, at Selskabets investeringsstrategi ikke kan realiseres, hvilket kan have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.3 Lejeindtægter og Vedligeholdelsesudgifter

Driften af Porteføljen kan blive påvirket af blandt andet ændringer i realiserede lejeindtægter samt omkostninger ved drift og vedligeholdelse.

3.3.1 Lejeindtægter

Investering i fast ejendom er forbundet med en udlejningsrisiko. Udlejningsrisikoen består hovedsagligt i, at de realiserede lejeindtægter ikke svarer til de budgetterede. Sådanne afvigelser kan navnlig skyldes følgende forhold:

- Lejernes bonitet er ringere end forventet, således at lejeopkrævninger ikke honoreres i det forudsatte omfang,
- Manglende mulighed for at regulere lejen, herunder indeksregulere, som følge af privat- eller offentligretlige forskrifter,
- Den generelle og specifikke efterspørgsels- og udbudsudvikling på de lokale markeder, hvor Porteføljen er lokaliseret, herunder udvikling i lejeledigheden,
- Uændret eller faldende leje ved genudlejning,
- Faldende inflation eller deflation i tysk økonomi, således at indekseringen af den enkelte lejekontrakt bliver ringere end forudsat,
- Den forventede stigning i markedslejeniveauet på tyske strøgejendomme udebliver,
- Selskabets ejendomsadministrator ikke formår at gennemføre udlejningsarbejdet med tilfredsstillende resultat.

Såfremt der måtte blive konstateret væsentlige negative afvigelser fra de i Budgettet forudsatte indtægter fra udlejning af Porteføljen, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.3.2 Vedligeholdelsesudgifter

Baseret på en samlet investeringssum på DKK 1,6 mia. budgetteres der med årlige omkostninger til vedligeholdelse af Porteføljen på DKK 3,5 mio. (2008-niveau) svarende til 3,9% af lejeindtægten. Baseret på den budgetterede lejeindtægt og det forventede gennemsnitlige forhold mellem lejeindtægt og areal for en portefølje af tyske strøgejendomme svarer det til omkring DKK 45 pr. m² p.a. På denne baggrund vurderer Bestyrelsen, at de budgetterede udgifter til vedligeholdelse er tilstrækkelige til at sikre opretholdelsen af Porteføljens nuværende tekniske stand. Der er imidlertid risiko for, at Selskabets faktiske udgifter viser sig at være højere end forventet. De faktiske udgifter til vedligeholdelse kan endvidere blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i Porteføljens løbende optimering, m.v. Såfremt de faktiske udgifter til vedligeholdelse måtte afvige negativt fra Budgettet, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.4 Miljømæssige og byggetekniske forhold

Der er risiko for, at Selskabet erhverver ejendomme med betydelige skjulte bygningstekniske fejl og mangler samt miljømæssige forhold, som kan give anledning til betydelige udbedringsomkostninger. Omkostninger til dette er ikke indarbejdet i Budgettet, og Selskabet søger i forbindelse med erhvervelsen af Porteføljen at minimere denne risikofaktor i form af en grundig due diligence.

3.5. Risiko vedrørende ejendomsadministration

Koncernens evne til at administrere Porteføljen effektivt vil have en betydning for udviklingen i lejeindtægterne. Budgettet forudsætter, at Porteføljens administratorer er i stand til at optimere Porteføljen med henblik på at opnå den størst mulige leje fra de erhvervede ejendomme.

Der er indgået aftale („Ejendomsadministrationsaftalen“) med Colliers PropertyManagement Partners GmbH („Colliers“) om varetagelse af ejendomsadministrationen og kommerciel forvaltning. Colliers' opgaver omfatter blandt andet udlejning, lejeopkrævning, økonomisk rapportering og myndighedskontakter m.v.

Colliers har pt. direkte eller overordnet ansvar for flere end 160.000 m² i store dele af Tyskland. Colliers er en del af en international kæde, der har mere end 260 kontorer i mere end 55 lande.

Såfremt Colliers ikke formår at forestå udlejningen af Porteføljen på en sådan måde, at lejepotentialet realiseres, vil dette kunne have væsentlig negativ påvirkning på Selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.6 Teknisk forvaltning

Den tekniske forvaltning af Porteføljen vil blive outsourcet via Colliers, der har ansvaret for indgåelse af samarbejdsaftaler med lokale facility management leverandører. De faktiske udgifter til facility management afhænger af de enkelte ejendommers karakteristika og tekniske stand. De faktiske udgifter til facility management kan desuden blive påvirket af en række eksterne forhold, herunder vejrmæssige forhold, tekniske forhold, myndighedskrav, kommercielle beslutninger som led i Porteføljens løbende optimering, m.v. Der budgetteres med omkostninger til facility management på 1,4% af lejeindtægten, hvilket svarer til DKK 1,3 mio. (2008-niveau). Der er en risiko for, at de faktiske udgifter til den tekniske forvaltning vil afvige fra de budgetterede udgifter. Såfremt de faktiske udgifter til den tekniske forvaltning måtte afvige negativt fra Budgettet, vil det kunne have negativ indvirkning på Selskabets virksomhed, økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.7. Udlodning fra 2009

I henhold til Budgettet vil Selskabet akkumulere tilstrækkelig likviditet til, at Selskabet for regnskabsåret 2009 og fremefter kan betale udbytte til aktionærerne. Første udbyttebetaling er således forudsat at ville ske i forbindelse med Selskabets ordinære generalforsamling i 2010.

Udsteders evne til at akkumulere tilstrækkelig likviditet afhænger af Koncernens driftsresultat samt stigningen i Selskabet soliditetsgrad, jf. afsnit 8. Herudover er Selskabets mulighed for at betale udbytter begrænset i henhold til aktieselskabslovens regler, idet Selskabet kun lovligt kan betale udbytter, såfremt Selskabet har tilstrækkelig fri likviditet i henhold til Selskabets årsrapport, og Selskabet i øvrigt efter Bestyrelsens skøn har et forsvarligt kapitalberedskab i forhold til Koncernens drift og forpligtelser efter udlodningen. Det kan ikke garanteres, at Selskabets drift vil generere tilstrækkelig likviditet til at betale udbytter fra 2009 og fremefter. Herudover kan værdien af Porteføljen udvikle sig negativt, hvilket vil på-

virke Selskabets soliditetsgrad og dermed Selskabets evne til at betale udbytter til aktionærerne.

3.8 Risiko for negativ prisudvikling på markedet for strøjeendomme

Værdien af Porteføljen er dels afhængig af Porteføljens kommercielle drift og indtjening, dels af udviklingen og prissætningen på investeringsejendomme generelt i Tyskland, herunder i særdeleshed prissætningen på tyske strøjeendomme. Den generelle prissætning på strøjeendomme påvirkes af en lang række faktorer, blandt hvilke kan nævnes: Aktuell inflation og forventninger til fremtidig inflation, aktuelt renteniveau og forventninger til fremtidigt renteniveau, fremtidige ejendomsinvestorerers krav til nettoforrentning for tilsvarende ejendomme, omfanget af nybyggeri af forskellige ejendomstyper, efterspørgslen efter lokaler, befolkningsudviklingen generelt og i lokalområdet, den generelle samfundsøkonomiske udvikling, herunder specielt den økonomiske vækst, beskæftigelsesudviklingen, udviklingen i det tyske privat forbrug, udviklingen i detailbutikkernes omsætning og indtjening og ændringer i den offentlige sektors aktivitetsniveau og efterspørgsel efter lokaler. Negative ændringer i ovenstående forhold og andre forhold kan medføre en negativ udvikling på markedet for investeringsejendomme, hvilket vil kunne påvirke værdien af Porteføljen. Såfremt det sker, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.9 Finansieringsrisiko

3.9.1 Generel risiko for selskaber med finansiell gearing (gældsætning)

Selskabets investering i Porteføljen forventes delvist finansieret med banklån, der forventes at udgøre ca. 67,5% af Porteføljens købspris. Koncernens lån forventes etableret i form af en række individuelle lån („Lånene“) under rammeaftaler med to internationale banker („Långiverne“). Anvendelsen af fremmedkapital til delvis finansiering af Porteføljen forventes at øge Selskabets afkast på egenkapitalen samt at øge den finansielle risiko i forhold til en situation, hvor der ikke optages lån. Det er imidlertid Bestyrelsens opfattelse, at niveauet for andelen af fremmedkapital og egenkapital i Selskabet og i Datterselskaberne er forsvarligt.

3.9.2 Refinansieringsrisiko

Lånene til Selskabets investering i Porteføljen forventes indgået med uopsigelighedsperioder fra Långivernes side på 5 til 20 år. I forbindelse med en refinansiering af Lånene opstår der en risiko for, at Porteføljens markedsværdi på refinansieringstidspunktet er faldet i forhold til Porteføljens anskaffelsessum.

Et fald i Porteføljens markedsværdi kan påvirke mulighederne for og i givet fald de vilkår, på hvilke Porteføljen kan refinansieres. Såfremt det ikke er muligt at refinansiere de eksisterende lån på forfaldstidspunktet, eller såfremt dette alene kan ske til forøgede omkostninger eller i øvrigt mere byrdefulde vilkår, kan dette have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt på Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.9.3 Renterisiko

I Selskabets forventede finansiering af investeringen i Porteføljen indgår banklån, der forudsættes optaget til en gennemsnitlig fast rente på 5,85%. Selskabet vil i forbindelse med konkrete investeringer finansiere disse til den enhver tid opnåelige rente i markedet. Såfremt renten på Lånene stiger i forhold til den i Budgettet forudsatte rente før renten fastlåses eller såfremt markedsværdien af indgåede rentefastlåsningsaftaler udvikler sig negativt, kan dette have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

Når Lånene udløber, vil der i forbindelse med refinansieringen være risiko for, at der kan ske ændringer i de samlede renteudgifter afhængigt af det generelle renteniveau på dette tidspunkt. Forøgede finansieringsomkostninger vil kunne have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.9.4 Valutarisiko

Selskabets aktier er denomineret i DKK, mens Selskabets investeringer og hovedparten af Selskabets indtægter og udgifter afholdes i EUR. Selskabets egenkapital og regnskabsmæssige resultat er derfor eksponeret over for en ændring i valutakursen. Såfremt EUR falder i værdi i forhold til DKK, så vil dette kunne have en negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.9.5 Risiko for faldende realisationsværdi ved misligholdelse

I det omfang Porteføljen skulle blive afhændet førtidigt som følge af opsigelse eller misligholdelse af Lånene, kan dette have en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske resultater og finansielle stilling. Der er risiko for, at Porteføljen i forbindelse med en tvangsrealisation sælges til værdier, der ligger under den værdi Porteføljen ville kunne indbringe ved et almindeligt salg på det frie marked. I det omfang at tvangsrealisationen finder sted i forbindelse med en generel lavkonjunktur, er der en risiko for at realisationsværdierne forringes yderligere. Såfremt dette måtte blive en realitet, kan det få en væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.9.6 Risiko for misligholdelse af Koncernens lån

Til Lånene vil der være knyttet en række betingelser (covenants) til finansielle nøgletal for Koncernen og Porteføljen, der løbende skal være opfyldt.

Det forventes, at Låneaftalerne vil indeholde misligholdelsesklausuler knyttet til værdien af Porteføljen og til Koncernens og Datterselskabernes finansielle situation, herunder den løbende indtjening og pengestrøm. Sådanne misligholdelsesklausuler er almindelige og i overensstemmelse med markedspraksis.

Såfremt værdien af Porteføljen falder til under et i Låneaftalerne anført niveau, forventes Långiverne at kunne erklære lånet for misligholdt. Konsekvensen af dette vil i givet fald være, at Långiverne vil få en række beføjelser i relation til at beskytte deres interesser, her-

under mulighed for at kræve hurtigere tilbagebetaling af lånet eller at tvangssælge de berørte ejendomme.

De relevante nøgletal forventes opgjort på porteføljeniveau eller delporteføljeniveau med jævne mellemrum med henblik på Långivernes løbende konstatering af, om kravet til låneaftalernes betingelser er opfyldt. Långiverne har typisk ret til en genvurdering af Porteføljens markedsværdi med jævne mellemrum for eksempel hvert andet eller tredje år.

Såfremt Lånene helt eller delvist opsiges som følge af Koncernens misligholdelse, må det forventes, at Selskabet vil blive påført en række omkostninger i form af rådgiverhonorar, højere rente, gebyrer m.v. Der er ikke indeholdt eventuelle førtidsindfrielsesomkostninger i Budgettet, idet alle covenants i låneaftalerne forudsættes opfyldt gennem Lånenes løbetid.

Såfremt Lånene opsiges som følge af Koncernens misligholdelse, skal Lånene refinansieres eller Porteføljen helt eller delvist afhændes. Såfremt markedsforholdene eller andre forhold gør det vanskeligt at refinansiere Lånene eller at afhænde Porteføljen, vil dette kunne have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.10 Likviditets- og prisfastsættelsesrisiko i forbindelse med handel med B-aktierne

Likviditeten og kursen på B-aktierne vil afhænge af den til enhver tid gældende efterspørgsels- og udbudssituation. B-aktierne kan særligt være vanskelige at sælge i perioder med generel markedsure eller ved offentliggørelse af eventuel negativ information om Selskabet. Der er således en likviditetsrisiko for B-aktionærerne forbundet med investering i B-aktierne.

Selskabets aktie må formodes at være underlagt de generelle markedsbetingelser og bevægelser i børsmarkedet som helhed. Udviklingen i disse forhold er usikker og aktiekursen på B-aktierne kan blive påvirket af faktorer, der ikke kan tilskrives Selskabets forhold. Aktiernes værdi kan blandt andet blive påvirket af ændringer i markedets værdiansættelse af ejendomsselskaber generelt. Likviditeten og dermed prisfastsættelsen af aktierne afhænger desuden af aktiernes spredning på enkeltinvestorer.

3.11 Ændringer i regnskabslovgivning

Koncernen aflægger regnskab i henhold til International Financial Reporting Standards („IFRS“), og Budgettet er opstillet efter de nugældende regler for indregning og opgørelse i henhold til IFRS. Såfremt de nuværende regler ændres, og der i særdeleshed sker ændringer i reglerne vedrørende indregning og opgørelse af investeringsejendomme, skat, låneomkostninger etc. kan det have væsentlig effekt på den regnskabsmæssige behandling af disse regnskabsposter og den fremtidige bogførte værdi af egenkapitalen. Såfremt det sker, vil det kunne have væsentlig negativ indvirkning på Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

3.12 Forhold vedrørende dansk og tysk skatte- og afgiftslovgivning

Aktionærernes økonomiske stilling kan påvirkes direkte af ændringer i såvel dansk som tysk skattelovgivning for selskaber og personer. Baseret på rådgivning fra Selskabets tyske skatterådgiver, PricewaterhouseCoopers og deres vurdering af gældende skatteretspraksis er det Bestyrelsens vurdering, at en del af Selskabets fremtidige ejendomserhvervelser

kan ske på en måde, der ikke forventes at udløse betaling af tysk transaktionsafgift. Ejendomserhvervelser, der ikke udløser tysk transaktionsafgift, vil typisk kunne foregå gennem erhvervelsen af et ejendomsselskab. Sådanne transaktioner kan udløse ubetydelige minoritetsposter. Der vil dog være en risiko for, at de tyske skattemyndigheder vil anlægge det synspunkt, at de påtænkte ejendomserhvervelser udløser tysk transaktionsafgift. De tyske myndigheder kan i en periode på op til syv år efter erhvervelsen genoptage ansættelsen. Selskabet har fået udtalelser fra PricewaterhouseCoopers, der baseret på den nugældende skatteretspraksis vurderer risikoen for anfægtelse for begrænset. Som følge heraf er der ikke i Selskabets balance eller Budgettet hensat til denne risiko. Udtalelserne kan besigtiges på Selskabets adresse.

Tyske selskaber, der ikke har andre aktiviteter end udlejning af fast ejendom er som udgangspunkt undtaget fra betaling af tysk erhvervsskat på 15-19%. Da regelsættet vedrørende lokal tysk erhvervsskat er komplekst, kan der ikke opnås fuld sikkerhed for, at betingelserne for fritagelse for lokal tysk erhvervsskat til enhver tid vil være opfyldte. Såfremt de tyske skattemyndigheder anfægter fritagelsesbetingelserne, vil det medføre yderligere ikke-budgetterede skattebetalinger, blandt andet fordi fradragsretten for renter på langfristet gæld under de tyske regler om erhvervsskat er begrænset til 50%.

For at minimere risikoen for at Selskabet Datterselskaberne i givet fald måtte blive pålagt tysk erhvervsskat vil Selskabet søge at erhverve ejendommene i separate projektselskaber med en eller få ejendomme i hvert selskab. Herved sikres, at alene det pågældende projektselskab kan blive pålagt tysk erhvervsskat, hvis betingelserne for undtagelse på et givet tidspunkt ikke måtte blive anset opfyldt for en given ejendom. Selskabet og Selskabets juridiske rådgivere vurderer, at risikoen for tysk erhvervsskat derved vil være begrænset til de enkelte projektselskaber og ikke hele Koncernen og Datterselskaberne. Ved Selskabets fremtidige ejendomstransaktioner kan det dog ikke udelukkes, at en hel ejendomsportefølje fordelagtigt kan erhverves gennem køb af et eller flere ejendomsselskaber.

Selskabet er underlagt de til enhver tid gældende love vedrørende skatter og afgifter, og der kan ikke gives sikkerhed for, at ændringer i skatte- og/eller afgiftslovgivningen ikke forekommer, herunder ændringer i dobbeltbeskatningsoverenskomsten mellem Danmark og Tyskland. Væsentlige ændringer i lov eller praksis vedrørende skatter og afgifter vil kunne påvirke Selskabets mulighed for et skattefrit indirekte salg af ejendomme og derigennem Selskabets økonomiske stilling, resultat og på B-aktiernes værdi samt Selskabets mulighed for at udbetale udbytte.

Ifølge gældende tyske skatteregler er der krav om tilbageholdelse af tysk kuponskat på udbytter til det danske moderselskab. Dette vil i givet fald medføre en ekstra årlig skatteudgift. Denne skat er ikke indeholdt i Budgettet, da der gælder en undtagelse for selskaber, hvis hovedaktieklasse er børsnoteret. Der er efter Ledelsens opfattelse gode argumenter for, at denne undtagelsesregel skal finde anvendelse i Selskabets tilfælde, da stemmeandelen tilknyttet de børsnoterede B-aktier udgør 47,37% af de samlede stemmeandel i Selskabet, og da B-aktierne udgør 90,0% af den samlede aktiekapital i Selskabet.

Der henvises til Budgettet i afsnit 8 og i særdeleshed til følsomhedsberegningerne i afsnit 8.9.

4. Oplysninger om Selskabet

4.1 Selskabsoplysninger

Selskabet er et dansk aktieselskab og registreret 25. juni 2007 hos Erhvervs- & Selskabsstyrelsen under CVR nr. 3069 1644. Selskabet har ingen binavne. Selskabet er stiftet af Investea A/S.

Selskabet har vedtægtsmæssigt hjemsted i Gentofte Kommune med hjemstedsadresse på Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup. Telefonnummeret til Selskabets kontor er +45 4547 7500. Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse i forening.

Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed i Tyskland ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber, jf. § 2 i Vedtægterne (Bilag 1).

En nærmere beskrivelse af markedet for tyske strøjejendomme og investeringen findes i afsnit 6 (Markedsbeskrivelse) og afsnit 7 (Investeringen). Selskabets regnskabsår er 1. januar til 31. december med første regnskabsår fra 25. juni 2007 til 31. december 2007.

Selskabet har ikke og har ikke haft andre aktiviteter end at udstede A- og B-aktier og at indgå de i afsnit 4.7 beskrevne aftaler. Selskabet har ikke foretaget investeringer siden stiftelsen, og Selskabets finansielle stilling har ikke undergået væsentlige ændringer siden Selskabets stiftelse. Bestyrelsen har ikke på nuværende tidspunkt forpligtet Selskabet til væsentlige fremtidige investeringer, bortset fra hvad der følger af Prospektet. På nuværende tidspunkt har Bestyrelsen ikke planer om anden aktivitet end investering i og drift af tyske strøjejendomme i henhold til Investeringskriterierne.

4.2 Selskabets organisationsstruktur og kapitalforhold

Selskabet blev stiftet med en aktiekapital på DKK 1.000.000 ved tegning af nominelt DKK 100.000 nye A-aktier og nominelt DKK 900.000 nye B-aktier. Både A- og B-aktierne blev tegnet til DKK 100 pr. aktie á nominelt DKK 10 mod kontant indbetaling af i alt DKK 10.000.000. Samtlige A-aktier og samtlige B-aktier blev tegnet af Investea A/S. 74,3% af B-aktierne er i perioden 27. juni 2007 til 16. juli 2007 overdraget af Investea A/S til en gruppe investorer bestående af både selskaber og privatpersoner.

Selskabets aktie- og egenkapital er på datoen for dette Prospekt som følger:

Kapital- og stemmevægt af A- og B-aktier*

	Antal	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Egenkapital (DKK)	Ejerandel	Stemmeandel
A-aktier ejet af Investea A/S	10.000	100.000	900.000	1.000.000	10,00%	52,63%
B-aktier	90.000	900.000	8.100.000	9.000.000	90,00%	47,37%
	100.000	1.000.000	9.000.000	10.000.000	100,00%	100,00%

*Selskabet har haft omkostninger i forbindelse med stiftelsen af Selskabet på ca. 4% af egenkapitalen.

Omkostninger faktureres i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet, hvorefter egenkapitalen reduceres tilsvarende.

Vedtægterne indeholder en bemyndigelse til Bestyrelsen til frem til den 31. december 2007 ad en eller flere omgange at forhøje Selskabets aktiekapital ved udstedelse af i alt op til nominelt DKK 79.000.000 henholdsvis A-aktier og B-aktier i forholdet 1:9 til en pris på DKK 100 + / - 5% pr. aktie á nominelt DKK 10.

Ved gennemførelse af Udbuddet med minimumtegning vil Selskabets aktie- og egenkapital før omkostninger i forbindelse med Udbuddet være fordelt som følger:

Kapital- og stemmevægt af A- og B-aktier ved minimumstegning af nye aktier

	Antal	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Egenkapital (DKK)	Ejerandel	Stemmeandel
A-aktier ejet af Investea A/S	232.222	2.322.220	20.899.980	23.222.200	10,00%	52,63%
B-aktier optaget til handel på OMX	2.090.000	20.900.000	188.100.000	209.000.000	90,00%	47,37%
	2.322.222	23.222.220	208.999.980	232.222.200	100,00%	100,00%

Ved gennemførelse af Udbuddet med maksimal tegning vil Selskabets aktie- og egenkapital før omkostninger i forbindelse med Udbuddet være fordelt som følger:

Kapital- og stemmevægt af A- og B-aktier ved fuldtegning af nye aktier

	Antal	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Egenkapital (DKK)	Ejerandel	Stemmeandel
A-aktier ejet af Investea A/S	800.000	8.000.000	72.000.000	80.000.000	10,00%	52,63%
B-aktier optaget til handel på OMX	7.200.000	72.000.000	648.000.000	720.000.000	90,00%	47,37%
	8.000.000	80.000.000	720.000.000	800.000.000	100,00%	100,00%

Uanset antallet af tegnede B-aktier i Udbuddet udgør A-aktionærens (Investea A/S') kapital- og stemmeandel henholdsvis 10,0% og 52,63%. På tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet ejer Investea A/S en B-aktiepost, således at Investea A/S' kapital- og stemmeandel udgør henholdsvis 35,7% og 66,16%. Selskabets egenkapital udgør mellem ca. DKK 232 mio. og ca. DKK 800 mio.

Vedtægterne eller øvrige regelsæt indeholder ikke bestemmelser om niveauet for kapitalandele, der skal anmeldes. Selskabet har følgende aktionærer, der direkte eller indirekte besidder 5% eller mere af aktiekapitalen: De største B-aktionærer er Investea A/S med 25,7% kapitalandel og 13,53% stemmeandel, Egon Danielsen med 10,1% kapitalandel og 5,32% stemmeandel, Sila ApS med 10,1% kapitalandel og 5,32% stemmeandel, Enigma ApS med 10,0% kapitalandel og 5,26% stemmeandel, Søren Fridolf Holding ApS med 10,0% kapitalandel og 5,26% stemmeandel, Preben Bossen med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel, Claus Wårsøe med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel, Rådgivningsselskabet af 1985 ApS med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel samt HØL 1 af 1/1 2004 ApS med 5,0% kapitalandel og 2,63% stemmeandel. Investea A/S kontrolleres af Group CEO Hans Thygesen, der også er bestyrelsesformand i Selskabet. Jørgen Hauglund er administrerende direktør i Selskabet og direktør i Investea A/S. Steen Holm-Larsen er medlem af Bestyrelsen og Group Executive Vice President i Investea A/S. Peter Kureer er medlem af Bestyrelsen og chef for Corporate Affairs i Investea A/S. Michael Hansen er medlem af Bestyrelsen og Administrationschef i Investea A/S. Både Peter Kureer og Michael Hansen forventes at udtræde af Bestyrelsen i forbindelse med Selskabets ekstraordinære generalforsamling den 4. oktober 2007. Bestyrelsen forventer at kunne indstille en

kandidat til valg til bestyrelsen den 20. august 2007, hvorefter der vil blive udsendt Fonds-børsmeddelelse herom. Bortset herfra foreligger der ikke relationer mellem aktionærerne, Ledelsen og Investea A/S. Bestyrelsen har ikke kendskab til, at andre end ovennævnte personer og selskaber (efter gennemførelsen af Udbuddet) direkte eller indirekte har eller vil få kontrol med Selskabet, ligesom Selskabet ikke har kendskab til aftaler, som kan medføre, at andre vil få kontrol over Selskabet. Medlemmer af Ledelsen forventer at deltage i tegningen i forbindelse med Udbuddet. Bestyrelsen har ikke kendskab til, om de øvrige aktionærer med en ejerandel over 5% agter at deltage i tegningen. Endvidere har Bestyrelsen ikke kendskab til kommende investorer, som agter at tegne B-aktier for mere end 5% af den udbudte aktiekapital.

Storaktionærers direkte og indirekte aktiebesiddelser

	Før Udbuddet			Ved tegning af 2.000.000 B-aktier			Ved tegning af 7.110.000 B-aktier		
	Antal aktier	Ejerandel	Stemmeandel	Antal aktier	Ejerandel	Stemmeandel	Antal aktier	Ejerandel	Stemmeandel
Investea A/S, A-aktier	10.000	10,00%	52,63%	232.200	10,00%	52,63%	800.000	10,00%	52,63%
Investea A/S (B-aktier)	25.698	25,70%	13,53%	25.698	1,11%	0,58%	25.698	0,32%	0,17%
Egon Danielsen	10.101	10,10%	5,32%	10.101	0,43%	0,23%	10.101	0,13%	0,07%
Sila ApS	10.101	10,10%	5,32%	10.101	0,43%	0,23%	10.101	0,13%	0,07%
Enigma ApS	10.000	10,00%	5,26%	10.000	0,43%	0,23%	10.000	0,13%	0,07%
Søren Fridolf Holding ApS*	10.000	10,00%	5,26%	10.000	0,43%	0,23%	10.000	0,13%	0,07%
Preben Bossen	5.000	5,00%	2,63%	5.000	0,22%	0,11%	5.000	0,06%	0,03%
Claus Wårsoe	5.000	5,00%	2,63%	5.000	0,22%	0,11%	5.000	0,06%	0,03%
Rådgivningsselskabet af 1985 ApS	5.000	5,00%	2,63%	5.000	0,22%	0,11%	5.000	0,06%	0,03%
HØL 1 af 1/1 2004 ApS*	5.000	5,00%	2,63%	5.000	0,22%	0,11%	5.000	0,06%	0,03%
Øvrige aktionærer	4.100	4,10%	2,16%	2.004.100	86,30%	45,42%	7.114.100	88,93%	46,80%
	100.000	100,00%	100,00%	2.322.200	100,00%	100,00%	8.000.000	100,00%	100,00%

* Selskabet er ejet af Søren Fridolf, der således forud for Udbuddet har en ejerandel på 15%

4.2.1 Aktiernes rettigheder

Selskabets aktiekapital er forud for B-aktiernes optagelse til handel på OMX opdelt i to aktieklasser omfattende A-aktier og B-aktier. Aktiekapitalen udgøres af 100.000 styk A-aktier á nominelt DKK 10, svarende til en total A-aktiekapital på DKK 1.000.000, og 900.000 styk B-aktier á nominelt DKK 10, svarende til en total B-aktiekapital på DKK 9.000.000. A- og B-aktierne har samme økonomiske rettigheder i Selskabet svarende til de respektive kapitalandele. De nye aktier, som udstedes ved gennemførelsen af Udbuddet og efterfølgende registreres hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, omfatter mindst 2.000.000 og højst 7.110.000 styk B-aktier, svarende til en udvidelse af Selskabets B-aktiekapital på mellem DKK 20.000.000 og DKK 71.100.000.

A-aktierne giver ret til 10 stemmer pr. aktie á DKK 10 på Selskabets generalforsamling, hvorimod B-aktierne giver ret til 1 stemme pr. aktie á DKK 10, på Selskabets generalforsamling. A-aktiernes stemmemajoritet er begrundet i hensynet til investorbeskyttelse af såvel A- og B-aktionærerne, idet den skal sikre en vedvarende professionel ledelse af Selskabet, en kontinuerlig gennemførelse af den i Prospektet beskrevne investeringsstrategi og en forvarlig forvaltning af Porteføljen.

Udbuddet er på mellem 2.000.000 og 7.110.000 B-aktier á nominelt DKK 10, og B-aktionærerne besidder efter den ved Udbuddet gennemførte kapitalforhøjelse tilsammen 90% af Selskabets aktiekapital og 47,37% af stemmerne på Selskabets generalforsamling. De noterede A-aktier vil udgøre 10% af Selskabets samlede aktiekapital og have 52,63% af stemmerne på Selskabets generalforsamling. Der gælder ikke indløsningsbestemmelser for hverken A- eller B-aktierne.

Budgettet i afsnit 8 opererer med udbyttebetalinger fra 2009 afhængig af Selskabet likviditet og soliditetsgrad. Udbytte udbetales i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler og sker under hensyntagen til fastholdelse af en likviditetsreserve på ca. DKK 21 mio. samt en maksimal soliditetsgrad på ca. 40%. I 2011 overstiger soliditetsgraden 40%, hvorefter der budgetteres med optagelse af nye lån med henblik på efterfølgende udlodning. Selskabet vil således ikke udbetale udbytte, såfremt det ikke kan dækkes af Selskabets frie likviditet eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyntagen til Koncernens økonomiske stilling. Enhver udbyttebetaling skal godkendes af generalforsamlingen efter indstilling fra Bestyrelsen og fordeles mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andel af Selskabets samlede aktiekapital. Eventuelt udbytte udbetales i henhold til de til enhver tid gældende regler for Værdipapircentralen og OMX. Ved udbetaling af eventuelt udbytte tilbageholder Selskabet udbytteskat efter de til enhver tid gældende regler.

I det omfang udbyttet kan udbetales, sker det i overensstemmelse med aktieselskabslovens regler. Selskabet vil ikke udbetale udbytte, såfremt dette vil være i strid med aktieselskabsloven, herunder eksempelvis hvis udbyttet ikke kan dækkes af Udsteders frie reserver eller overstiger, hvad der er forsvarligt under hensyntagen til Udsteders og Koncernens økonomiske stilling. I det omfang udbyttet ikke kan udloddes som følge af aktieselskabslovens regler, anvendes det til nedbringelse af gæld eller investering i nye ejendomme.

I tilfælde af likvidation af Selskabet fordeles et eventuelt likvidationsprovenu mellem alle aktionærer i forhold til deres respektive andele af Selskabets samlede aktiekapital.

Ved enhver kontant kapitalforhøjelse skal aktionærerne have ret til forholdsmeæssig tegning af de nye aktier inden for deres respektive aktieklasser, således at A-aktionærerne har fortegningsret til nye A-aktier i forhold til deres andel af den samlede A-aktiekapital, og B-aktionærerne har fortegningsret til nye B-aktier i forhold til deres andel af den samlede B-aktiekapital. Såfremt fortegningsretten inden for en aktieklasser ikke udnyttes fuldt ud, kan den ikke-udnyttede del af de nye aktier tegnes af aktionærerne tilhørende den samme aktieklasser i forhold til deres andel af den samlede aktiekapital i den aktieklasser, hvori de ejer aktier. De eksisterende B-aktionærer har i forbindelse med Udbuddet valgt ikke at udnytte fortegningsretten.

Der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed med undtagelse af Selskabets forkøbsret ved enhver overdragelse af A-aktierne. Aktiernes rettigheder indtræder på tidspunktet for aktiernes registrering i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Der gælder ikke udbytte-restriktioner eller særlige procedurer for aktionærer bosiddende uden for Danmark, ligesom der ikke gælder ombytningsbestemmelser.

Selskabet har forkøbsret til at købe A-aktierne, såfremt Investea A/S på et tidspunkt måtte ønske at sælge A-aktierne. Hvis Investea A/S ønsker at sælge A-aktierne og modtager tilbud om køb af A-aktierne fra tredjemand, indkalder Bestyrelsen herefter hurtigst muligt til en ekstraordinær generalforsamling, på hvilken Selskabet træffer beslutning om eventuelt

at erhverve A-aktierne på betingelser, der er identiske med de indeholdte i købstilbuddet fra tredjemand til Investea A/S. Beslutningen om Selskabets køb af A-aktierne vedtages med kvalificeret flertal på 2/3-del af de afgivne stemmer blandt B-aktionærerne. Investea A/S har afgivet erklæring om, at Investea A/S ikke vil afgive stemmer i forbindelse med en generalforsamlingsafstemning vedrørende beslutning om køb af A-aktierne. Såfremt Selskabets generalforsamling vedtager at erhverve A-aktierne, har Selskabet dernæst 4 uger til at fremskaffe købesummen for A-aktierne. Såfremt Selskabet ikke kan fremskaffe finansieringen af købesummen for A-aktierne inden for 4 uger, har Investea A/S ret til at sælge A-aktierne til tredjemand på de vilkår, som fremgår af købstilbuddet. Såfremt Selskabet vedtager ikke at erhverve A-aktierne, har Investea A/S ret til at sælge til tredjemand på de vilkår som fremgår af købstilbuddet. Hvis Selskabets køb af A-aktierne gennemføres, skal Selskabet søge de købte A-aktier annulleret og aktiekapitalen tilsvarende nedsat. På tiårsdagen for Selskabets stiftelse (25. juni 2017) ophæves opdelingen mellem A- og B-aktier. Ophævelsen af A- og B-aktiernes rettigheder skyldes, at Selskabet vurderes at have gennemført den i Prospektet beskrevne strategi, hvorefter behovet for præferencestatus til A-aktionærerne bortfalder. Fra denne dato har Selskabet kun en aktiekasse, hvor alle aktier har samme rettigheder, og hver aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 10 stemmer. Der henvises til Vedtægterne i Bilag 1 for en fuldstændig beskrivelse af de rettigheder, der er knyttet til A- og B-aktierne i Selskabet.

4.3 Generalforsamling og vedtægtsændring m.v.

Selskabets generalforsamling er den øverste myndighed i alle Selskabets anliggender. Selskabets generalforsamlinger afholdes i Storkøbenhavn. Generalforsamlinger indkaldes af Bestyrelsen med mindst 8 kalenderdages og højst 4 ugers varsel via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens informationssystem samt ved almindeligt brev til alle i aktiebogen registrerede aktionærer, der har fremsat begæring herom.

Selskabets ordinære generalforsamling afholdes senest 4 måneder efter udløbet af Selskabets regnskabsår. Forslag, der af en aktionær ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være fremsendt til selskabets kontor senest 2 måneder efter udløbet af selskabets regnskabsår. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når Bestyrelsen eller en generalforsamlingsvalgt revisor finder dette hensigtsmæssigt. Endvidere skal ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes af Bestyrelsen senest to uger efter, at skriftlig begæring herom til behandling af et bestemt angivet emne er indgivet til Selskabets kontor af aktionærer, som ejer mindst en tiendedel af aktiekapitalen.

Enhver aktionær har adgang til selskabets generalforsamlinger, såfremt aktionæren senest fem kalenderdage forud for dennes afholdelse imod behørig legitimation har fået udleveret adgangskort på Selskabets kontor. Adgangskort udleveres til aktionærer noteret i selskabets aktiebog eller mod forevisning af en ikke mere end otte kalenderdage gammel depotudskrift fra Værdipapircentralen eller det kontoførende pengeinstitut som dokumentation for aktiebesiddelsen.

Stemmeret på Selskabets generalforsamlinger tilkommer aktionærer, som har fået udleveret adgangskort. For aktier, der er erhvervet ved overdragelse, er stemmeretten yderligere betinget af, at aktionæren senest på tidspunktet for indkaldelse af den pågældende generalforsamling er blevet noteret i aktiebogen, eller aktionæren senest på samme tidspunkt har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse over for selskabet.

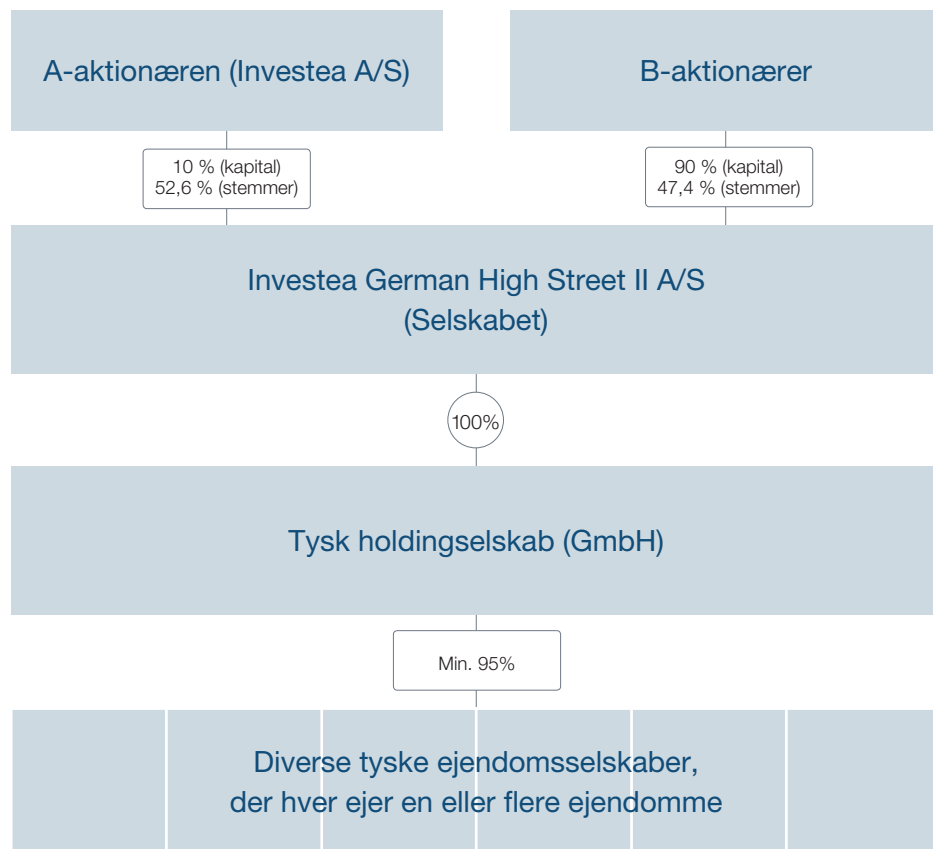
Vedtægterne indeholder ikke herudover bestemmelser, der kan medføre, at en ændring i kontrollen med Selskabet forsinkes, udskydes eller forhindres.

Aktionærernes rettigheder kan kun ændres som følge af ændret lovgivning eller vedtagelser på selskabets generalforsamlinger. Alle beslutninger på generalforsamlingen træffes med simpel stemmeflerhed blandt de på generalforsamlingen fremmødte stemmeberettigede aktionærer, medmindre Vedtægterne eller aktieselskabsloven foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet.

Vedtægterne indeholder ikke bestemmelser om anmeldelse af kapitalandele i Selskabet, ligesom Vedtægterne ikke indeholder betingelser for ændring af aktiekapitalen, der er mere restriktive end aktieselskabslovens regler. Der henvises til Vedtægterne (Bilag 1) for en nærmere beskrivelse af ovennævnte forhold. Selskabets stiftelsesdokument kan besigtiges på Selskabets adresse på Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup.

4.4 Koncernstruktur

I dette afsnit beskrives den koncernstruktur, som Selskabet bliver en del af. Koncernstrukturen tilrettelægges i takt med erhvervelsen af ejendomme og aktier/anparter i ejendomsselskaber. Den forventede koncernstruktur, hvori Selskabet vil indgå, er illustreret i nedenstående figur:



4.4.1 Selskabets struktur

Koncernen vil ved erhvervelse af ejendomme henholdsvis aktier/anpartar i ejendomsselskaber gennem selskabsstrukturen tilstræbe at skabe en optimal ledelsesmæssig, driftsmæssig og skattemæssig koncernstruktur. Strukturen er en kendt transaktionsmodel i Tyskland og ofte anvendt i forbindelse med internationale investorers investeringer i ejendomsselskaber i Tyskland. I tilfælde af køb af ejendomsselskaber kan der opstå ubetydelige minoritetsposter, som alene er begrundet i besparelse af transaktionsomkostninger.

4.4.2 Investea A/S' aktionærforhold og sammenfald i ledelse

A-aktierne i Selskabet ejes af Investea A/S. Investea A/S er ejet af Investea Holding A/S (47%), Eik Bank-koncernen (29%), Investea Development ApS (20%), Brørup Sparekasse (2%) og private investorer (2%). Investea Holding A/S kontrolleres 100% af Hans Thygesen og af selskaber, der kontrolleres 100% af Hans Thygesen. Investea Development ApS kontrolleres direkte 100% af Hans Thygesen, der er Group CEO for og stifter af Investea-koncernen og herunder Investea A/S. Thygesen familien kontrollerer samlet 69% af Investea A/S.

Hans Thygesen er formand for Bestyrelsen og Group CEO for Investea A/S. Jørgen Hauglund er administrerende direktør i Selskabet og Direktør i Investea A/S, Steen Holm-Larsen er medlem af Bestyrelsen og Group Executive Vice President i Investea A/S, Peter Kureer er medlem af Bestyrelsen og chef for Corporate Affairs i Investea A/S, og Michael Hansen er medlem af Bestyrelsen og Administrationschef i Investea A/S. Bortset herfra foreligger der ikke relationer mellem aktionærerne og Ledelsen i Selskabet.

Investea A/S' primære forretningsaktivitet er at udbyde ejendomsprojekter med danske og udenlandske ejendomme til investorer i Danmark. Investea A/S og associerede virksomheder har siden 1988 formidlet ejendomme og finansiering i Tyskland, Danmark, Sverige, England og USA. Investea-koncernen har flere aktivitetsområder omkring formidling af og investering i ejendomme. Ejerskab, udvikling og formidling af ejendomme er adskilt i koncernforbundne selskaber. I koncernen indgår Investea A/S, der rådgiver om samt formidler og udbyder investeringer i danske og udenlandske ejendomme.

4.5 Bestyrelse, direktion og tilsynsorganer

Selskabet ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på fem medlemmer. Intet medlem kan have sæde i bestyrelsen længere end til den ordinære generalforsamling i det kalenderår, hvor bestyrelsesmedlemmet fylder 70 år. Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og en næstformand. Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed med undtagelse af valg af administrator, der kræver 2/3 flertal i bestyrelsen. I tilfælde af stemmelighed er formandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.

Bestyrelsen ansætter en direktion bestående af et medlem. Administrator stiller vederlagsfrit en direktør til rådighed for Selskabet. Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens kompetence. Bestyrelsen skal etablere Investeringskomiteen, som skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber. Investeringskomiteen skal have fire medlemmer, to udpeget af Bestyrelsen og to valgt af B-aktionærerne på den ordinære generalforsamling i Selskabet. Bestyrelsen fastsætter regler for Investeringskomiteens kompetence og for valg af medlemmer til Investeringskomiteen. Investeringskomiteen vil blive valgt på Selskabets ekstraordinære generalforsamling, der afholdes den 4. oktober 2007.

Selskabets ledelse består af følgende personer:

Bestyrelse

Hans Thygesen, bestyrelsesformand

Født: 1950

Uddannelse: Advokat (Cand.jur) og Cand.polit

Stilling: Group CEO i Investea A/S

Forretningsadresse: Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

Karlstad Bymidte A/S, Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S, Nürnberg Zentrum A/S, Investea Stockholm Retail A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

K/S Lindegårdsvej 39-41, Investea Holding A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Direktør i følgende selskaber:

Dueodde Badehotel ApS, Komplementarselskabet Lund ApS, Drot ApS, Komplementarselskabet Skåne-Eslöv ApS, Marsk ApS, Komplementarselskabet Stockholm I ApS samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Tidligere ledelserhverv (sidste 5 år):

Holdingselskabet af 15/12 1997 ApS, K/S Holte Stationsvej 8, K/S Charlottenlund Centrum samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Steen Puch Holm-Larsen, næstformand

Født: 1969

Uddannelse: Advokat (Cand.jur), LL.M

Stilling: Group Executive Vice President i Investea A/S

Forretningsadresse: Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

Ingen

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

K/S Stockholm III – Hallunda, K/S Københavns Butikcentre, K/S Køge, K/S Dalahästen, K/S Baden – Baden, K/S Lund III, K/S Tuborg Havnevej 19 XL, Ilva Ejendomme A/S, K/S Dortmund Zentrum, German High Street Portfolio V A/S, Obligationsselskabet af 11. maj 2007 A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Direktør i følgende selskaber:

German High Street Portfolio III A/S, SVEA Holding ApS, German High Street Portfolio IV A/S, Komplementarselskabet Lund III ApS, German High Street Portfolio V A/S, Investea III Tyskland 2 ApS, Investea III Tyskland 1 ApS, Obligationsselskabet af 11. maj 2007 A/S, Komplementarselskabet Bremen ApS samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Tidligere ledelseserhverv, bestyrelse eller direktion, i de sidste 5 år:

Investea A/S, K/S Essen Zentrum, Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S, K/S Motala II, K/S Augsburg Bayern, Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS, Nürnberg Zentrum A/S, Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S, K/S Bochum Zentrum.

Mikkel Kragh Kjeldsen, bestyrelsesmedlem

Født: 1977

Uddannelse: Cand.jur

Stilling: Godsejer og direktør

Forretningsadresse: Lange-Müllers Alle 30, 2960 Rungsted Kyst

Bestyrelsesformand i følgende selskaber

Ingen

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber

Ingen

Direktør i følgende selskaber:

Romania Real Estate Trust A/S, Lerkenfeldt Invest ApS, Lerkenfeldt Totalentreprise ApS, CRW ApS og Team Lyngby ApS.

Tidligere ledelseserhverv af betydning (sidste 5 år):

Ingen

Peter Kureer, bestyrelsesmedlem

Født: 1943

Uddannelse: Salg og marketing

Stilling: Direktør for flere ejendomsselskaber

Forretningsadresse: Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

Ingen

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

Investea Development ApS, K/S Lindegårdsvej 39-41 A/S.

Direktør i følgende selskaber:

Selskabet af 04.12.2006 ApS, Holdingselskabet af 15/12 1997 ApS, Komplementarselskabet Lindegårdsvej 39-41 ApS, Ejendomsvækst Optimering ApS, Ejendomsselskabet Lindegårdsvej 41 ApS, Ejendomsselskabet Lindegårdsvej 39 ApS, Scanproperty ApS, Kureer Holding ApS.

Tidligere ledelseserhverv (sidste 5 år):

Investea A/S, Ejendomsselskabet af 18/5 1985 ApS, Investea Development ApS, Thor Stevns Real Estate Services ApS, ALCO Invest ApS, Ejendomsselskabet Strandvejen 2 ApS (opløst), Ejendomsselskabet Strandvejen 3 ApS (opløst).

Michael Hansen, bestyrelsesmedlem

Født: 1962

Uddannelse: HD i Regnskab, autoriseret ejendomsmægler

Stilling: Administrationschef i Investea A/S

Forretningsadresse: Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

K/S Tuborg Havnevej 19 – XXI, K/S Tuborg Havnevej XXII, K/S Tuborg Havnevej 19 XXIV, K/S Tuborg Havnevej 19 – XIX ApS.

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

K/S Dalahästen, Ejendomsobligation AngeredC A/S, Investea Holding ApS, Investea Holding A/S, K/S Angered, Investea Development ApS.

Direktør i følgende selskaber:

Komplementarselskabet Tuborg Havnevej 19 - XXXV, Komplementarselskabet Tuborg Havnevej 19 – XL ApS, Komplementarselskabet Køge ApS samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Tidligere ledelseserhverv (sidste 5 år):

Komplementarselskabet Essen Zentrum ApS, K/S Lund II, K/S Eskilstuna, Komplementarselskabet Motala II ApS, K/S Motala, Komplementarselskabet IbiSelskab 15 ApS samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Direktion

Jørgen Hauglund, direktør

Født: 1960

Uddannelse: Cand.merc. og MBA

Stilling: Deputy Group CEO i Investea A/S

Forretningsadresse: Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Bestyrelsesformand i følgende selskaber:

K/S Eskilstuna, K/S Motala, K/S Trollhättan, K/S Halmstad – Stenalyckan, K/S Karlstad Bymidte II, K/S Skellefteå Haren 10, K/S Motala II

Bestyrelsesmedlem i følgende selskaber:

K/S Stockholm III – Hallunda, K/S Københavns Butikscentre, K/S Køge, Nürnberg Zentrum A/S, German High Street Portfolio I A/S, K/S Dortmund Zentrum, Investea Ejendomme A/S, Obligationsselskabet af 11. maj 2007 ApS samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Direktør i følgende selskaber:

Investea A/S, Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S, Ejendomsinvesteringsfirmaet Nynäshamn A/S, ILVA ejendomme A/S, Investea Ejendomme A/S, Komplementarselskabet Skellefteå Centrum A/S samt en række selskaber udbudt af eller relateret til Investea A/S.

Tidligere ledelseserhverv (sidste 5 år):

K/S Essen Zentrum, Komplementarselskabet Bochum Zentrum ApS, Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S, K/S Ausburg Bayern, K/S Katrineholm II, K/S Slotsherrensvej, Ejendomsinvesteringsselskabet Nynäshamn A/S, K/S Bochum Zentrum.

Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Der er på datoen for Prospektets offentliggørelse udpeget i alt 5 medlemmer til Bestyrelsen. Bestyrelsen blev valgt på Selskabets ekstraordinære generalforsamling 13. august 2007 og har konstitueret sig med Hans Thygesen som formand. Bestyrelsen har udpeget en direktør til varetagelse af den daglige drift. Selskabet er ikke underlagt tilsyn. Ledelsen tiltrådte pr. 27. juni 2007. Direktionens tilknytning til Selskabet er ikke tidsbegrænset. Bestyrelsen er valgt for perioden indtil Selskabets ekstraordinære generalforsamling, der afholdes d. 4. oktober 2007. På Selskabets ekstraordinære generalforsamling forventes Peter Kureer og Michael Hansen at udtræde af Bestyrelsen samtidig med, at der på generalforsamlingen vælges to nye bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen forventer at kunne indstille en kandidat til valg til bestyrelsen den 20. august 2007, hvorefter der vil blive udsendt Fondsbørsmeddelelse herom. Selskabet har ikke revisions- eller aflønningsudvalg.

Ledelsen består af personer med kompetencer inden for investeringsejendomme, strategi, økonomi, jura og ledelse. Ledelsen er bekendt med de særlige forhold vedrørende behandling og offentliggørelse af informationer, der gælder for børsnoterede selskaber. Selskabet har udarbejdet interne regler med henblik på at sikre, at disse forhold håndteres korrekt, herunder at de fornødne rapporteringssystemer og interne styringssystemer er til stede. Bestyrelsesformand i Selskabet, Hans Thygesen, beklæder desuden ledelseshverv i Investea Stockholm Retail A/S, der i juli 2007 fik B-aktier optaget til handel på First North, samt i selskabet Ejendomsobligation AngeredC A/S, der i 2005 udstedte børsnoterede obligationer på OMX.

Bestyrelsen vil tilstræbe at efterleve de til enhver tid gældende anbefalinger om god selskabsledelse i Danmark i overensstemmelse med den til enhver tid gældende forretningsorden for Bestyrelsen og anbefalingerne udarbejdet af Københavns Fondsbørs' Komité for God Selskabsledelse. Som det fremgår af ovenstående, har Ledelsen erfaringer fra drift og ledelse af en række selskaber, herunder de børsnoterede selskaber Ejendomsobligation AngeredC A/S og Investea Stockholm Retail A/S. Den administrerende direktør, Jørgen Hauglund, har de seneste 2,5 år været direktør i Investea A/S og har tidligere ledelseserfaring fra ISS-koncernen, hvor han var medlem af koncernledelsen med ansvar for blandt andet Investor Relations og ISS-koncernens finansiering. På baggrund heraf vurderes det, at Ledelsen råder over den nødvendige ekspertise og erfaring i udøvelsen af virksomhedens foretagender samt evne til at lede et børsnoteret selskab.

I de sidste fem år har eller er ingen af Selskabets bestyrelsesmedlemmer eller direktøren 1) blevet dømt for svigagtige lovovertrædelser, 2) været ledende medarbejdere i selskaber, der er gået konkurs, kommet under bobehandling eller trådt i likvidation eller 3) været genstand for offentlige anklager og/eller offentlige sanktioner fra myndigheder eller tilsynsorganer (herunder udpegede faglige organer) eller af en domstol fået frakendt retten til at fungere som medlem af en udsteders bestyrelse, direktion eller tilsynsorgan eller at fungere som leder af en udsteder.

Selskabet finder, at der, på trods af et vist personsammenfald mellem Ledelsen og Investea-koncernens ejere og ledere, ikke består aktuelle eller potentielle interessekonflikter mellem Selskabet og Ledelsen. Der foreligger således ikke potentielle interessekonflikter mellem de forpligtelser som Bestyrelsen, direktion og tilsynsorganer har over for Selskabet og denne gruppes private interesser. Der er ikke indgået aftaler eller opnået forståelse med større aktionærer, kunder, leverandører eller øvrige, hvorefter en person er blevet medlem af Bestyrelsen, direktion eller tilsynsorganer eller er blevet leder. Der henvises til afsnit 4.7 for en

beskrivelse af de honorarer, som Investea A/S modtager i forbindelse med Udbuddet, administration og erhvervelse af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.

Der foreligger ikke slægtskab mellem Bestyrelsen, direktionen og/eller Selskabets stifter. Det kan dog oplyses, at Hans Thygesen, Jørgen Hauglund, Steen Puch Holm-Larsen, Peter Kureer og Michael Hansen er medlem af ledelsen i en række selskaber i Investea-koncernen. På tidspunktet for optagelsen af B-aktierne til notering på OMX har hverken Hans Thygesen, Jørgen Hauglund, Steen Puch Holm-Larsen, Peter Kureer eller Michael Hansen aktier i Selskabet. Investea A/S, der kontrolleres af Hans Thygesen, ejer A-aktierne i Selskabet. Hans Thygesen besidder i alt en ejerandel på 67% af Investea A/S gennem 100% direkte og indirekte ejerskab af Investea Holding A/S, der har en ejerandel på 47% af Investea A/S, og 100% direkte ejerskab af Investea Development ApS, der har en ejerandel på 20% af Investea A/S. Der er ikke aftalt restriktioner for Ledelsen vedrørende eventuelle erhvervelser af B-aktierne i forbindelse med Udbuddet. Efter Udbuddet er aftalt, at såvel Ledelsen som dennes nærtstående kun må købe og sælge eller medvirke til at købe og sælge aktier og dertil knyttede finansielle instrumenter udstedt af Selskabet, såfremt dette sker inden for en periode på 4 uger efter, at Selskabet har offentliggjort en regnskabsmeddelelse.

Bestyrelsens honorar udgør DKK 100.000 for regnskabsåret 2007. For regnskabsåret 2008 og fremefter fastsættes Bestyrelsens honorar på den ordinære generalforsamling. Der er i Budgettet indregnet et årligt honorar til Bestyrelsen på DKK 200.000 pr. fulde år (2008-niveau). Honoraret reguleres i Budgettet med 2% p.a. I henhold til Administrations- og samarbejdsaftalen modtager Selskabets direktør ikke vederlag for udførelsen af sit hverv. Investeringskomiteen modtager i 2007 et vederlag på DKK 80.000, hvilket er indeholdt i hele budgetperioden. Fra 2008 fastsætter Bestyrelsen et passende vederlag til Investeringskomiteen. Selskabet har ikke andre ansatte end direktøren. Bestyrelsen, direktionen eller ledelsen modtager ikke pensioner eller lignende goder, og Koncernen har ikke henlagt eller opsparret midler til disse poster.

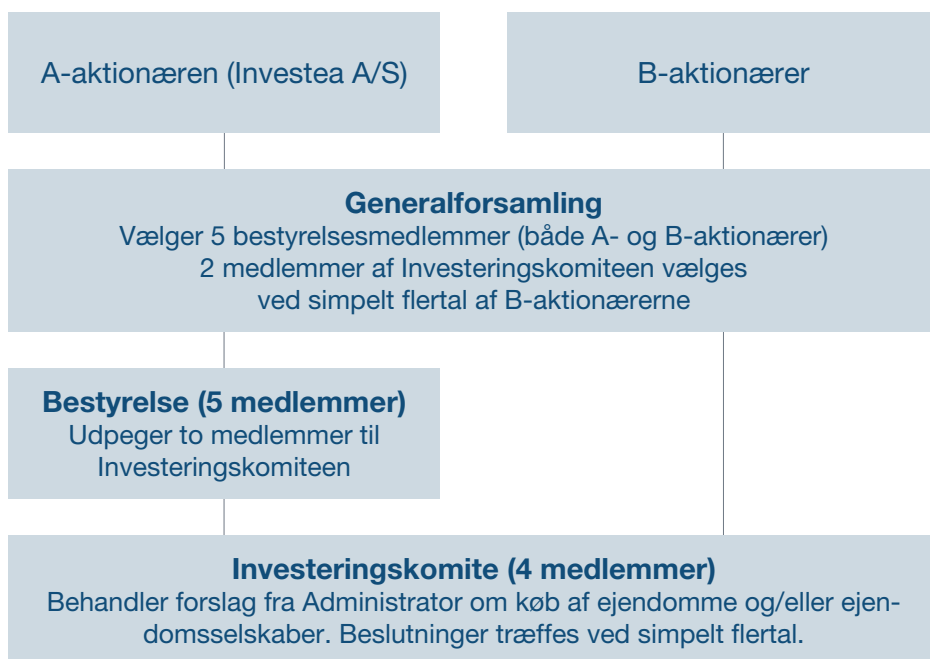
Investea A/S, der kontrolleres af Hans Thygesen, ejer A-aktierne i Selskabet. Ledelsen har ikke på tidspunktet for Udbuddet øvrige aktier, tegningsoptioner eller købsoptioner til Selskabets aktier. Der er ikke indgået aftaler mellem Ledelsen og Koncernen, hvorefter der gives vederlag ved arbejdsforholdets ophør.

4.6. Investeringskomiteen

Selskabet vil etablere Investeringskomiteen, der har til opgave at tage stilling til forslag om køb af ejendomme/ejendomsselskaber, som Administrator måtte indstille. For investeringer på op til DKK 100 mio. kan Investeringskomiteen endegyldigt godkende investeringen, således at Administrator efter godkendelse fra Investeringskomiteen kan gennemføre ejendomskøb med forpligtende virkning for Selskabet. For investeringer på over DKK 100 mio. skal ejendomskøb, der godkendes af Investeringskomiteen, desuden godkendes af Bestyrelsen. Investeringskomiteen består af fire medlemmer, hvoraf to udpeges af Bestyrelsen og to vælges ved simpelt flertal af B-aktionærerne på en generalforsamling. Beslutninger vedrørende køb af ejendomme/ejendomsselskaber træffes ved simpelt flertal i Investeringskomiteen, hvilket indebærer, at et forslag om køb af en ejendom bortfalder ved stemmelighed. Medlemmerne af Investeringskomiteen kan ikke være ansat i eller have tætte relationer til konkurrerende selskaber. Investeringskomiteen vil blive valgt på Selskabets ekstraordinære generalforsamling, der afholdes den 4. oktober 2007. På tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet har Bestyrelsen godkendt erhvervelsen af Ejendommene. Investeringskomiteen

skal således alene tage stilling til fremtidige ejendoms køb og ikke til Ejendommene, der er beskrevet i Prospektet.

Illustrationen nedenfor viser, hvorledes Investeringskomiteen sammensættes.



Såfremt Investeringskomiteen måtte underkende en indstilling fra Administrator om køb af en ejendom i en situation, hvor Bestyrelsen er uenig i Investeringskomiteens afgørelse, kan Bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse af, om investeringen skal gennemføres. Generalforsamlingen træffer i denne situation sin beslutning ved simpelt stemmeflertal, idet såvel A-aktierne og B-aktierne har én stemme pr. aktie á nominelt DKK 10 i afgørelsen af dette spørgsmål.

4.7 Væsentlige kontrakter

Selskabet er ikke part i væsentlige kontrakter, bortset fra købsaftaler vedrørende Ejendommene betinget af tilfredsstillende due diligence og endelige købsaftaler, jf. afsnit 7, Administrations- og samarbejdsaftalen med Investea A/S og Ejendomsadministrationsaftalen med Colliers og de aftaler, der derudover er beskrevet i Prospektet.

4.7.1 Aftale om køb af Ejendommene

Investea A/S har indgået købsaftaler og såkaldte Letter of Intent-aftaler om køb af i alt 15 ejendomme. Fem af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 27,0 mio. er sikret Selskabet i kraft af købsaftaler indgået af Investea A/S. For ti af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 71,6 mio., har Investea A/S, som Selskabets administrator, indgået Letter of Intent-aftaler med de respektive sælgere. Letter of Intent-aftalerne sikrer Investea A/S eksklusivitet til at foretage due diligence med henblik på efterfølgende at underskrive endelige købsaftaler på de i Letter of Intent-aftalerne opstillede vilkår. Dette forventes at ske hos notaren senest ultimo oktober 2007. Betinget af gennemførelsen af Udbuddet

samt tilfredsstillende juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af Ejendommene vurderer Bestyrelsen, at sandsynligheden for at Selskabet erhverver Ejendommene er meget stor. Erhvervelsen af Ejendommene opfylder Investeringskriterierne og på tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet har Bestyrelsen godkendt erhvervelsen af Ejendommene. Investeringskomiteen skal således kun tage stilling til fremtidige ejendoms køb.

4.7.2 Finansiering

Selskabets finansiering af køb af Porteføljen forventes tilvejebragt ved en kombination af egenkapital og Lånene. Lånene forventes ydet til de enkelte ejendomsbesiddende selskaber med individuelle belåningsgrader og lånevilkår afhængigt af den konkrete ejendoms eller ejendomsporteføljes karakteristika. Der er på tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet indgået aftaler om midlertidig finansiering af enkelte af Ejendommene. Den endelige finansiering af Ejendommene forventes tilvejebragt i løbet af 1-2 måneder.

Der budgetteres med, at Lånene i gennemsnit udgør 67,5% af Porteføljens købspris svarende til DKK 1.116 mio. ved en samlet investeringssum på DKK 1.654 mio., som vil være den budgetterede investeringssum ved fuldtegning af Udbuddet. Investeringsstrategien er uafhængig af antallet af tegnede B-aktier, idet Selskabet vil investere proportionalt mere eller mindre afhængigt af det endeligt tegnede beløb. Ved minimumstegning budgetteres Lånene til at udgøre DKK 322,6 mio. af en samlet investeringssum på DKK 477,9 mio.

Ved både minimums- og fuldtegning budgetteres med afdrag på gælden i år 2008 og 2009. Det tilstræbes, at Selskabets soliditetsgrad ikke overstiger 40%, hvilket medfører, at der budgetteres med udbyttebetalinger fra og med 2009 og optagelse af ny gæld fra 2012. Som følge heraf budgetteres Selskabets soliditetsgrad til at være ca. 40% i perioden 2012-2017. Renten forventes fastlåst via renteswaps, og der budgetteres med en gennemsnitlig fast rente på p.t. 5,85% p.a., idet renten fastlåses for 5-10 år i takt med indkøb af Porteføljen. Selskabet vil i forbindelse med konkrete investeringer finansiere disse til den til enhver tid opnåelige rente i markedet.

Til sikkerhed for opfyldelse af Koncernens forpligtelser over for Långiverne forventes Långiverne blandt andet at få første prioritetspan i Porteføljen samt transport i krav på lejebetalinger samt ethvert provenu fra forsikringer, der knytter sig til Porteføljen. Sikkerhederne skal med 1. prioritetsret sikre det til enhver tid skyldige beløb i henhold til Lånene. Låneaftalerne forventes i øvrigt indgået på sædvanlige vilkår for ejendomsinvesteringsselskaber i Tyskland. Dette forventes at indebære en række løbende forpligtelser, som skal opfyldes i henhold til Låneaftalerne.

Det forventes således, at Låneaftalerne vil indeholde en række misligholdelsesklausuler knyttet til værdien af Porteføljen og til Selskabets finansielle situation, herunder den løbende indtjening og pengestrøm. Sådanne misligholdelsesklausuler er almindelige og i overensstemmelse med markedspraksis.

Såfremt værdien af Porteføljen falder til under et i Låneaftalen anført niveau, forventes Långiverne at kunne erklære lånet for misligholdt. Konsekvensen af dette vil i givet fald være, at Långiverne vil få en række beføjelser i relation til at beskytte deres interesser, herunder mulighed for at kræve hurtigere tilbagebetaling af lånet eller mulighed for at tvangssælge ejendommen.

De relevante nøgletal forventes opgjort på porteføljeniveau med jævne mellemrum med henblik på Långivernes løbende konstatering af, om kravet til Låneaftalernes betingelser er opfyldt. Långiverne har typisk ret til en genvurdering af Porteføljens markedsværdi med jævne mellemrum, for eksempel hvert andet eller tredje år.

Såfremt Lånene helt eller delvist opsiges som følge af Selskabets misligholdelse, må det forventes, at Selskabet vil blive påført en række omkostninger i form af rådgiverhonorar, højere rente, gebyrer m.v. Der er ikke indeholdt eventuelle førtidsindfrielsesomkostninger i Budgettet, idet alle forpligtelser i Låneaftalerne forudsættes opfyldt gennem Lånenes løbetid. Låneaftalerne forventes underlagt dansk ret eller tysk ret eller eventuelt en kombination heraf.

4.7.3 Administrations- og samarbejdsaftalen

Selskabet har indgået en Administrations- og samarbejdsaftale med Investea A/S, som er uopsigelig for begge parter indtil 31. december 2012.

4.7.3.1. De generelle administrationsydelser i medfør af Administrations- og samarbejdsaftalen

Administrations- og samarbejdsaftalen forpligter Administrator til at udføre Koncernens (herunder tillige de selskaber, der til enhver tid indgår i Koncernen) administrative opgaver i relation til blandt andet ajourføring af aktionærfortegnelser og anpartshaverfortegnelser for de selskaber, der til enhver tid indgår i Koncernen; oprettelse af Selskabets aktiebog; indkaldelse til Selskabets ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger; udøvelse af sædvanlig sekretariatsbistand for Bestyrelsen, direktion og Investeringskomiteen; varetagelse af kontakten til Selskabets aktionærer og herunder orientering om forhold af betydning for Selskabets løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik for børsnoterede selskaber; levering af hjemstedsadresse til Selskabet; varetagelse af kontakten til Långiverne samt Selskabets rådgivere og øvrige forretningspartnere; varetagelse af kontakten til offentlige myndigheder, registre, autoriserede markedspladser og lignende. Hertil kommer bistand i forbindelse med Selskabets opfyldelse af de forpligtelser, som følger af, at Selskabets aktier er optaget til handel på en autoriseret markedsplads, herunder blandt andet udarbejdelse og udsendelse af børsmeddelelser, udarbejdelse og udsendelse af regnskabsmeddelelser og ajourføring af liste over Selskabets insidere m.v. Desuagtet er Selskabet og Ledelsen ansvarlig for, at Selskabet opfylder sine oplysningsforpligtelser.

Administrations- og samarbejdsaftalen forpligter derudover Administrator til at bistå Selskabet med at vedligeholde og løbende opdatere sin hjemmeside; at drage omsorg for anbringelse af Selskabets likvide midler; at lade foretage sædvanlig bogføring for Selskabet og bistå Bestyrelsen ved udarbejdelsen af årsrapporten i overensstemmelse med IFRS-reglerne; at bistå i forbindelse med udarbejdelse af årlige drifts- og likviditetsbudgetter; at bistå Selskabets revisorer ved udarbejdelse og revision af Selskabets årsrapport.

Som led i Administrations- og samarbejdsaftalen stiller Administrator en direktør til rådighed for Selskabet. Administrator er ansvarlig for direktørens handlinger, dog ikke hvis Bestyrelsen pålægger direktøren at foretage handlinger i strid med lovgivningen eller handlinger som Administrator skriftligt har afvist. Direktøren kan ikke gøres personligt ansvarlig over for Selskabet, medmindre der er tale om svig, falsk eller lignende.

Som betaling for ovennævnte ydelser vil Administrator modtage et kvartårligt honorar på 0,1% af ejendommens værdi opgjort efter IFRS markedsværdi. Aftalen er uopsigelig indtil 31. december 2012, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 12 måneder til ophør ved et regnskabsårs udløb. Administrations- og samarbejdsaftalen mellem Koncernen og Investea A/S er optrykt i Bilag 2. Aftalen er underlagt dansk ret.

4.7.3.2. Bestemmelser om indkøb af Porteføljen i

Administrations- og samarbejdsaftalen

Til opfyldelse af Selskabets formål og forretningsplan rådgiver og bistår Administrator Selskabet med at købe Porteføljen enten direkte eller indirekte via etablering af datterselskaber eller køb af ejendomsselskaber. Med henblik på køb af ejendomme identificerer Administrator ejendomme, der efter Administrators skøn i al væsentlighed opfylder Investeringskriterierne og foretager en sædvanlig overordnet due diligence-undersøgelse af Porteføljen, herunder af ejendommen(e)s markedsværdi, lejekontrakter, lejersammensætning, lejeniveau og driftsøkonomiske forhold, eventuelle retlige og faktiske rådighedsindskrænkninger for ejendommen(e)s anvendelse, samt ejendommen(e)s eventuelle udviklingspotentiale, ligesom Administrator rådgiver om fremmedfinansieringsbehov og muligheder.

På grundlag af den indledende due diligence udarbejder Administrator en indstilling til Investeringskomitéen med henblik på Selskabets beslutning om køb af de enkelte ejendomme i Porteføljen. Investeringskomitéens beslutning skal foreligge senest fem (5) hverdage efter modtagelsen af Administrators indstilling. I modsat fald anses indstillingen for tiltrådt af Investeringskomitéen.

Når Selskabet har truffet beslutning om køb af en ejendom, ejendomsportefølje eller et ejendomsselskab bistår Administrator Selskabet med indhentelse og koordinering af eksternt bistand blandt andet fra valuarer, advokater, revisorer, tekniske rådgivere med henblik på indhentelse af vurdering af ejendommen(e)s markedspris, Selskabets gennemførelse af kommerciel, juridisk, finansiel og teknisk due diligence-undersøgelser, indhentelse af finansieringstilsagn vedrørende fremmedfinansiering og rådgivning herom, deltagelse i købsforhandlinger og i forbindelse med handlens gennemførelse sammen med Selskabets eksterne rådgivere.

Ved Selskabets beslutning om køb af en ejendom, ejendomsportefølje eller et ejendomsselskab giver Selskabet samtidig Administrator fuldmagt til med bindende virkning for Selskabet at indgå bindende aftaler med mæglere, købsaftaler om køb af ejendomme(e) eller ejendomsselskab(er), finansieringsaftaler og andre sædvanlige og nødvendige aftaler i forbindelse med gennemførelse af en ejendomstransaktion og/eller selskabstransaktion og til etablering af Datterselskaberne. Fuldmagten giver Administrator ret til på vegne af Selskabet at afholde omkostninger til eksterne rådgivere i forbindelse med due diligence, omkostninger i forbindelse med låneoptagelse, notaromkostninger og øvrige transaktionsafgifter og skatter.

I forbindelse med køb af ejendomme modtager Administrator et honorar på 5% (eksklusive moms) af den faktiske handelspris for ejendommen(e) på købstidspunktet uden fradrag af eventuelle transaktionsafgifter eller lignende. I det omfang køb af ejendomme sker i selskabsform, eller hvad der kan sidestilles hermed, beregnes honoraret af den værdi, hvorved ejendommen(e) indgår i overdragelsen. Administrators honorar afregnes kontant over

for Administrator senest samtidig med, at købesummen for ejendommen(e) betales til/deponeres til fordel for den pågældende sælger.

4.7.3.3. Bestemmelser om eventuelt salg af ejendomme

i Administrations- og samarbejdsaftalen

Efter anmodning fra Selskabet rådgiver og bistår Administrator Selskabet i forbindelse med salg af ejendomme (samlet, flere sammen eller hver for sig). Salg af ejendomme i Porteføljen kan ske ved direkte salg eller indirekte ved salg af et eller flere af Datterselskaberne. Efter Administrators skøn kan der foranlediges kontakt til potentielle købere (enten eksternt eller via Administrators eget netværk) og tilvejebringes sædvanlige oplysninger og (i det omfang Administrator anser dette for nødvendigt) indhentes vurderinger og bistand fra mægler, valuar, advokat, revisor, tekniske rådgivere eller andre rådgivere. Aftaler med eksterne mæglere i forbindelse med salg skal forelægges og godkendes af Bestyrelsen inden endelig indgåelse, idet Selskabet og/eller Datterselskaberne afholder samtlige udgifter hertil samt til tilvejebringelse af sædvanlige oplysninger i forbindelse med salg.

For sine ydelser i forbindelse med direkte eller indirekte salg af ejendomme modtager Administrator et honorar på 1,9% (eksklusive moms) af den faktiske handelspris for Porteføljen på salgstidspunktet uden fradrag af eventuelle transaktionsafgifter og lignende. I det omfang salg sker i selskabsform, eller hvad der kan sidestilles hermed, beregnes honoraret af den værdi, hvormed ejendommene indgår i overdragelsen. Honoraret i forbindelse med salg afregnes kontant over for Administrator senest samtidig med, at købesummen for Ejendommene er til disposition for Selskabet eller Datterselskaberne.

4.7.4 Ejendomsadministrationsaftalen

Den administrative styring af Ejendommene foretages af Colliers. Colliers' opgaver omfatter blandt andet udlejning, lejeopkrævning, økonomisk rapportering, myndighedskontakter m.m. Colliers har p.t. direkte eller overordnet management ansvar for mere end 160.000 m² i store dele af Tyskland. Som honorar for ejendomsadministrationen er aftalt et grundhonorar på 2,25% af den faktiske lejeindtægt samt et incitamentshonorar udgørende 25% af stigningen i Ejendommens lejeindtægt fra et kalenderår til det næste. I takt med at lejeindtægten stiger, falder grundhonoraret gradvist til 2,0%, mens incitamentshonoraret gradvist stiger til 40%. Ved beregningen af incitamentshonoraret ses der blandt andet bort fra den lejestigning, der direkte skyldes inflationsregulering i lejekontrakterne samt andre lejestigninger, som ikke kan tilskrives Colliers' indsats.

4.7.5 Teknisk due diligence ved køb af Porteføljen

Ejendomme vil i forbindelse med due diligence blive gennemgået af en ekstern, teknisk bygningsekspert f.eks. Stæhr Architekten, som har udført lignende opgaver i forbindelse med flere af Investea A/S' investeringer i Tyskland. Stæhr Architekten har allerede gennemgået flere af Ejendommene og konkluderer, at de generelt fremstår i god stand. Rapporterne kan besigtiges på Selskabets adresse.

4.7.6 Forsikringsforhold for Porteføljen

Porteføljen forventes at blive forsikret i AIG Europe S.A, hvor mere end 30 ejendomme administreret af Investea A/S er forsikret. Forsikringen forventes tegnet på normale vilkår og i

overensstemmelse med gældende tysk praksis. Forsikringen omfatter blandt andet ansvarsforsikring, brandskade, glasforsikring, lejetabsforsikring, indbrud og vandskade.

4.8 Transaktioner og aftaler med nærtstående

Ud over de i punkt 4.7.3 nævnte aftaler er der ikke indgået andre væsentlige aftaler mellem Investea A/S og Selskabet.

Eftersom Selskabet på tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet ikke har det fornødne kapitalgrundlag, har Investea-koncernen erhvervet fem ejendomme (jf. afsnit 7.5) med henblik på at videresælge dem til Selskabet. Investea-koncernen er således sælger af fem af Ejendommene, som Selskabet har indgået aftale om at erhverve for EUR 25,5 mio. DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH i Hamborg (DTZ), der er en anerkendt og uafhængig mæglerkæde, har udarbejdet en vurderingsrapport, hvor disse fem ejendomme vurderes til EUR 27,0 mio. Vurderingsrapporten kan besigtiges på Selskabet adresse. Sælger af de 10 ejendomme, hvor der er indgået Letter of Intent-aftaler, er en række uafhængige tyske ejendomsbesiddere, som hverken har direkte eller indirekte relationer til Investea A/S, Selskabet, Colliers, DTZ eller Stæhr Architekten.

Investea A/S modtager i forbindelse med handlen af ovennævnte fem ejendomme et honorar på 5% af værdien, jf. Administrations- og samarbejdsaftalen, svarende til ca. DKK 9,6 mio. Honoraret dækker blandt andet omkostninger til identificering af ejendommene eller ejendomsselskaber, samt gennemførelsen af købene, herunder koordinering af ekstern bistand med henblik på Selskabets færdiggørelse af kommerciel, juridisk, finansiel og teknisk due diligence-undersøgelser, indhentelse af finansieringstilsagn vedrørende fremmedfinansiering og rådgivning herom.

Eik Banki P/F er aktieudstedende institut og aktionær i Investea A/S. Hverken Selskabet eller Selskabets aktionærer har interesser eller beklæder ledelsesposter i Colliers, DTZ eller Stæhr Architekten, ligesom disse selskaber og disse selskabers ledelse hverken har interesser eller beklæder ledelsesposter i Selskabet eller i selskaberne blandt Selskabets aktionærer.

4.9 Rets- og voldgiftssager

Selskabet er ikke involveret i eller har kendskab til potentielle rets- eller voldgiftssager eller tvister med myndigheder, som har haft eller kan få væsentlig negativ indflydelse på Selskabet eller Koncernens finansielle stilling eller resultat. Kommende ejendomsbesiddende daterselskaber kan fra tid til anden blive involveret i tvister med lejerne.

5. Oplysninger om Udbuddet

5.1. Udbudsbetingelser

På den konstituerende generalforsamling den 25. juni 2007 fik Bestyrelsen bemyndigelse til i perioden frem til 31. december 2007 at træffe beslutning om forhøjelse af Selskabets aktiekapital med fortegningsret for Selskabets eksisterende aktionærer med op til nominelt DKK 79.000.000 henholdsvis A-aktier og B-aktier i forholdet 1:9 til en pris på DKK 100 +/- 5% pr. aktie á nominelt DKK 10. De nye B-aktier er omsætningspapirer og lyder på navn. Bemyndigelsen til Bestyrelsen blev optaget i punkt 4 i Vedtægterne. De eksisterende aktionærer har i forbindelse med Udbuddet fortegningsret til kurs DKK 100 pr. B-aktie á nominelt DKK 10. De eksisterende B-aktionærer har valgt ikke at udnytte fortegningsretten.

Selskabets aktiekapital er opdelt i to aktieklasser. Forud for Udbuddet ejer Investea A/S alle A- og B-aktier i Selskabet svarende til henholdsvis 10% og 25,7% af Selskabets samlede kapital på tidspunktet for Udbuddet. Investea A/S tegner A-aktier svarende til 11,11% af den tegnede B-aktiekapital i Udbuddet, således at Investea A/S' ejerandel i Selskabet fortsat udgør 10% efter gennemførelsen af Udbuddet. Investea A/S tegner mellem 222.222 og 790.000 stk. A-aktier á nominelt DKK 10 til en kurs på DKK 100 pr. aktie mod kontant indbetaling af DKK 100 pr. aktie.

Prospektet er udarbejdet i forbindelse med Selskabets udbud af 2.000.000 – 7.110.000 styk B-aktier á nominelt DKK 10, der søges optaget til handel på OMX. B-aktierne udbydes til DKK 100 pr. aktie á nominelt DKK 10 og afregnes franko kurtage. Kursen på de udbudte aktier er fastsat af Bestyrelsen ud fra en vurdering om at opnå et tilstrækkeligt provenu, således at Investeringsstrategien kan realiseres.

Bruttoprovenuet fra Udbuddet af B-aktierne forventes at udgøre mellem DKK 200.000.000 og DKK 711.000.000, mens bruttoresultatet fra A-aktierne dermed forventes at udgøre mellem DKK 22.222.200 og DKK 79.000.000.

Aktierne er ikke udbudt til særlige kategorier af investorer og er ikke optaget til notering på andre markeder. Under forudsætning af, at der sker tegning af minimum 2.000.000 nye B-aktier, og at OMX godkender spredningen af B-aktierne, forventes B-aktierne optaget til notering på OMX den 20. september 2007. B-aktierne udbydes i perioden fra 22. august 2007 til 14. september 2007 kl. 16:00, begge dage inklusive. Udbuddet af B-aktierne vil tidligst blive lukket 31. august 2007. Hverken Selskabet eller Bestyrelsen og/eller direktion har indgået nogen fastfrysningsoftaler (lock-up aftaler) eller er i øvrigt part i sådanne aftaler.

Aktierne lyder på navn og noteres i Selskabets elektroniske aktiebog hos Aktiebog Danmark A/S, CVR: 2708 8899, Kongevejen 118, 2840 Holte den 17. september 2007. B-aktierne vil blive handlet under fondskode (ISIN) DK0060093524 og under kortnavnet IGHS2. Udbuddets endelige gennemførelse offentliggøres blandt andet ved meddelelse på OMX og Selskabets hjemmeside senest 18. september 2007. Notering kan ske hos aktionærens konførende pengeinstitut. Aktierne er omsætningspapirer, og der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed med undtagelse af Selskabets forkøbsret ved enhver overdragelse af A-aktierne. Aktierne udstedes i henhold til dansk ret.

Tegningsordren er bindende for Investor. Det er tilladt for investorerne at indgive flere tegningsordrer, og alle investorer vil som udgangspunkt få tildelt det tegnede beløb. Anmeldelse til investorerne af det tildelte beløb sker ved, at disse pr. post modtager en fra pengeinstituttet/værdipapirhandleren centralt udstedt købsnota eller alternativt et kontoudtog fra Værdipapircentralen som dokumentation for købet. Såfremt der måtte forekomme

overtegning, vil Bestyrelsen foretage en individuel tildeling af B-aktierne. Tildelingskriterierne vil ske ud fra et ønske om at opnå en stor spredning af B-aktierne. I tilfælde af at der ikke bliver tegnet nominelt DKK 20.000.000 i tegningsperioden, eller såfremt OMX ikke godkender spredningen af B-aktierne, forbeholder Selskabet sig ret til at aflyse tegningen, udstedelsen af B-aktier samt tilbagekalde anmodning om optagelse af B-aktierne på OMX. Tilbagekaldelsen vil i dette tilfælde ske via OMX.

Selskabets aktie- og egenkapital er på datoen for offentliggørelsen af dette Prospekt som følger:

Kapital- og stemmевægt af A- og B-aktier*

	Antal	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Egenkapital (DKK)	Ejerandel	Stemmeandel
A-aktier ejet af Investea A/S	10.000	100.000	900.000	1.000.000	10,00%	52,63%
B-aktier	90.000	900.000	8.100.000	9.000.000	90,00%	47,37%
	100.000	1.000.000	9.000.000	10.000.000	100,00%	100,00%

*Selskabet har haft omkostninger i forbindelse med stiftelsen af Selskabet på ca. 4% af egenkapitalen. Omkostninger faktureres i forbindelse med gennemførelsen af Udbuddet, hvorefter egenkapitalen reduceres tilsvarende.

Ved tegning af 2.000.000 styk B-aktier i Udbuddet á nominelt DKK 10, vil Selskabets B-aktiekapital herefter udgøre DKK 20.900.000. Ved tegning af 2.000.000 styk B-aktier i Udbuddet vil Investea A/S tegne 222.222 A-aktier á nominelt DKK 10, hvilket vil medføre, at Selskabets A-aktiekapital herefter udgør DKK 2.322.220, og Selskabets samlede aktiekapital vil udgøre DKK 23.222.200. Ved gennemførelse af Udbuddet med minimumstegning vil Selskabets aktie- og egenkapital før omkostninger i forbindelse med Udbuddet være fordelt som følger:

Kapital- og stemmевægt af A- og B-aktier ved minimumstegning af nye aktier

	Antal	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Egenkapital (DKK)	Ejerandel	Stemmeandel
A-aktier ejet af Investea A/S	232.222	2.322.220	20.899.980	23.222.200	10,00%	52,63%
B-aktier optaget til handel på OMX	2.090.000	20.900.000	188.100.000	209.000.000	90,00%	47,37%
	2.322.222	23.222.220	208.999.980	232.222.200	100,00%	100,00%

Ved tegning af 7.110.000 styk B-aktier i Udbuddet á nominelt DKK 10, vil Selskabets B-aktiekapital herefter udgøre DKK 72.000.000. Ved tegning af 7.110.000 styk B-aktier i Udbuddet vil Investea A/S tegne 790.000 A-aktier á nominelt DKK 10, hvilket vil medføre, at Selskabets A-aktiekapital herefter udgør DKK 8.000.000, og Selskabets samlede aktiekapital vil udgøre DKK 80.000.000. Ved gennemførelse af Udbuddet med maksimal tegning vil Selskabets aktie- og egenkapital før omkostninger i forbindelse med Udbuddet være fordelt som følger:

Kapital- og stemmewægt af A- og B-aktier ved fuldtegning af nye aktier

	Antal	Aktiekapital (DKK)	Overkurs (DKK)	Egenkapital (DKK)	Ejerandel	Stemmeandel
A-aktier ejet af Investea A/S	800.000	8.000.000	72.000.000	80.000.000	10,00%	52,63%
B-aktier optaget til handel på OMX	7.200.000	72.000.000	648.000.000	720.000.000	90,00%	47,37%
	8.000.000	80.000.000	720.000.000	800.000.000	100,00%	100,00%

Uanset antallet af tegnede B-aktier i Udbuddet udgør Investea A/S' ejer- og stemmeandel henholdsvis 10,0% og 52,63% af Investea A/S' ejerskab af A-aktierne. Selskabets egenkapital udgør mellem ca. DKK 232 mio. og ca. DKK 800 mio.

5.2. Tegning

Tegning af B-aktierne kan ske i perioden fra 22. august 2007 til 14. september 2007, kl. 16:00 (begge dage inklusive) ved indsendelse eller indlevering af den til Prospektet hørende tegningsblanket (Bilag 4) til følgende tegningssteder:

Emissionsbank og tegningssted

Eik Bank A/S Att.: Morten Obdrup Nørre Farimagsgade 15 DK-1364 København K Telefax nr. +45 3373 3136	Eik Banki P/F Att.: Sverri Justinussen Yviri við Stönd 2, Postboks 34 100 Tórshavn Telefax nr. +298 348 854
--	---

Aktierne udbydes på nedenstående tegningssteder

Investea German High Street II A/S Att.: Jan Pagh Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup Telefax nr. +45 4547 7501	Skandiabanken A/S Att.: Jakob Steen Jensen Oslo Plads 2 2100 København Ø Telefax nr. +45 7022 4419
--	--

Afgivelse af tegningsordre er bindende. Alle investorer vil som udgangspunkt modtage fuld tildeling af B-aktier i overensstemmelse med afgivne ordrer. Udbuddet og udstedelsen af B-aktierne samordnes af det aktieudstedende institut. I tilfælde af overtegning forbeholder Bestyrelsen sig ret til at foretage individuel tildeling af B-aktier. Selskabet har ikke indgået aftaler om tegningsgarantier.

Der henvises til afsnit 3 vedrørende risikofaktorer forbundet med investering i B-aktierne. Der er i Budgettet afsat 3,5% af bruttoprovenuet til tegningsprovision til ovenstående tegningsformidlere. Det er muligt, at Udsteder efter offentliggørelsen af Prospektet indgår aftaler med andre banker eller finansielle institutioner, som måtte være interesserede i at formidle salg af B-aktier.

5.3 Formål og anvendelse af provenu

Udbuddet har til formål at etablere et kapitalgrundlag med henblik på køb af strøjejemdomme i større tyske byer, der opfylder Investeringskriterierne nærmere beskrevet i afsnit 7 samt at etablere et likviditetsberedskab svarende til mindst ca. 1,3% af Selskabets samlede aktiver.

5.4 Omkostninger i forbindelse med Udbuddet

De samlede estimerede omkostninger forbundet med Udbuddet kan specificeres som følger:

	Minimumstegning 2.000.000 B-aktier	Fuldtegning 7.110.000 B-aktier
	DKK	DKK
Trykning af prospekt	400.000	400.000
Annoncering	800.000	800.000
Omkostninger i forbindelse med optagelse af B-aktier på OMX	300.000	425.000
Tegningsprovision og aktiesalgsformidlingsprovision, emissionsbankprovision, juridisk rådgivning og børsrådgivning (3,5%)	7.000.000	24.885.000
Revisorgennemgang af prospekt og skattemæssig rådgivning	300.000	300.000
Omkostninger i.f.m. optagelsen af B-aktier på OMX	8.800.000	26.810.000

De samlede omkostninger i forbindelse med Udbuddet af B-aktierne udgør mellem DKK 8.800.000 ved minimumstegning og DKK 26.810.000 ved fuldtegning. Det medfører et nettoprovenu for B-aktierne på henholdsvis DKK 191.200.000 ved minimumstegning og DKK 684.190.000 ved fuldtegning. Omkostningerne vedrørende udbuddet af B-aktierne svarer til ca. 4,4% af proventuet ved minimumstegning og til ca. 3,8% af proventuet ved fuldtegning. Omkostningerne i forbindelse med Udbuddet faktureres Selskabet.

5.5 Udvanding

Udbuddet af B-aktier sker med fortegningsret for eksisterende aktionærer til en kurs på DKK 100 pr. B-aktie á nominelt DKK 10. De eksisterende aktionærer har fortegningsret ved nyudstedelse af aktier indenfor deres egen klasse og dermed de eksisterende B-aktionærer i forbindelse med Udbuddet. Såfremt en eller flere aktionærer vælger ikke at udnytte fortegningsretten, er de andre aktionærer indenfor samme aktieklasse berettigede til at udnytte den uudnyttede fortegningsret forholdsmæssigt i forhold til deres besiddelse af aktier. De eksisterende B-aktionærer har valgt ikke at udnytte fortegningsretten. Dette medfører, at der opstår udvanding af de eksisterende aktionærers aktiekapital. Udvandingen beregnes som differencen mellem egenkapitalen pr. aktie før Udbuddet og egenkapitalen pr. aktie efter afholdelsen af emissionsomkostninger.

Forud for Udbuddet udgør egenkapitalen pr. aktie DKK 100. Under forudsætning af udstedelse af 2.000.000 stk. nye B-aktier til tegningskursen på DKK 100 pr. udbudt aktie, og efter

fradrag af anslåede omkostninger i forbindelse med Udbuddet jf. afsnit 5.3, vil Selskabets egenkapital efter tegningen udgøre ca. DKK 96,21 pr. aktie. Dette svarer til en umiddelbar udvanding af den justerede egenkapital pr. aktie på DKK 3,79 svarende til 3,79%. Under forudsætning af udstedelse af 7.110.000 stk. nye aktier i Udbuddet til tegningskursen på DKK 100 pr. Udbudt Aktie, og efter fradrag af anslåede omkostninger i forbindelse med Udbuddet jf. afsnit 5.3, vil Selskabets egenkapital efter tegningen udgøre ca. DKK 96,65 pr. aktie. Dette svarer til en umiddelbar udvanding af den justerede egenkapital pr. aktie på DKK 3,35 svarende til 3,35%. Selskabet skal derudover afholde transaktionsomkostninger i forbindelse med Selskabets ejendomserhvervelser. Transaktionsomkostningerne budgetteres til 12,95% af ejendommenes købspris, og Koncernens egenkapital forventes derfor væsentligt ændret i takt med at Selskabets ejendomserhvervelser jf. Budgettet.

6. Markedsbeskrivelse

6.1 Tysk økonomi

Tyskland har ca. 82 mio. indbyggere og et areal på 357.000 km². Tyskland er desuden en af Danmarks vigtigste samhandelspartnere. Tyskland har en lang tradition for højteknologisk industri, et højt uddannelsesniveau, en god infrastruktur og en velordnet offentlig forvaltning. Den tyske økonomi er efter en række år med svag vækst inde i en meget positiv udvikling. Opsvinget underbygges af blandt andre Danske Bank, der i den seneste prognose fra 10. august 2007 har opgjort væksten i tysk økonomi for 2006 til 2,7%, hvilket er det højeste niveau i 10 år. Danske Bank forventer at væksten i 2007 tiltager yderligere til 2,9% i 2007. Den positive udvikling i tysk økonomi bekræftes af det ansete økonomiske analyseinstitut IFO, der i en pressemeddelelse fra juni 2007 skriver nedenstående:

IFO Press release, 25. juni 2007:

„In the forecast period, the continuingly high rate of capacity utilisation will boost labour demand. The increase in employment will be primarily for full-benefit positions and for non-state-supported self employment. In total, domestic employment will increase by 475,000 in 2007 and by 308,000 in 2008. The reduction in unemployment will progress further under the favourable economic conditions but at a reduced pace. Unemployment will decline by 675,000 in 2007 and by 285,000 in 2008. On average for 2007, unemployment will stand at 3.8 million and in 2008 at 3.5 million.“

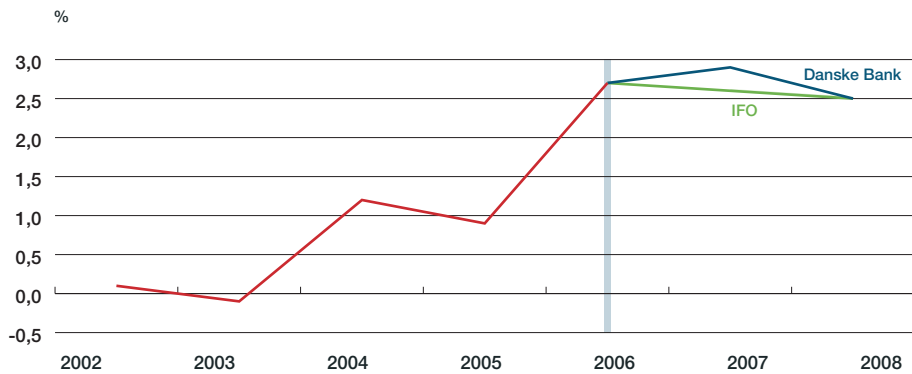
IFO-Instituttet har i den seneste prognose opgjort væksten for tysk økonomi i 2006 til 2,8% (juni-prognose). Ifølge den seneste prognose fra IFO-Instituttet er væksten på højeste niveau i tysk økonomi i de seneste ti år. IFO-Instituttets og Danske Banks forventninger til udviklingen i den tyske økonomi fremgår af figuren på næste side.

Af figuren på næste side fremgår det, at der er en forventet stigning i det tyske bruttonationalprodukt (BNP) på mellem 2,6% og 2,9% i 2007 og på ca. 2,5% 2008. Mens væksten i den tyske økonomi tidligere har været primært eksportdrevet, er opsvinget - ifølge både Danske Bank og IFO-Instituttet, jf. tabellen på side de følgende sider - i dag bredt funderet i en stærk eksport kombineret med høje private investeringer og stigende privatforbrug. Både Nordea og Danske Bank forventer stigende privat forbrug.

Opsvinget forventes endvidere at medføre stigende beskæftigelse og faldende ledighed. Ledigheden er ifølge IFO (Economic Forecast 25. juni 2007) faldet med over en million personer i de sidste to år, og IFO-instituttet forventer, at ledigheden falder til ca. 3,8 millioner i 2007 og ca. 3,5 millioner i 2008. IFO-Instituttet forventer fremadrettet, at den vesttyske arbejdsløshedsprocent falder fra 8,7% i 2006 til 7,2% i 2007 og 6,5% i 2008. Ifølge de tyske indikatorer for forbruger- og erhvervstilliden har opsvinget endvidere aflejret en betydelig optimisme og fremtidsro i den tyske økonomi. Den såkaldte IFO-indikator for erhvervstillid er i disse måneder på det højeste niveau siden 1991.

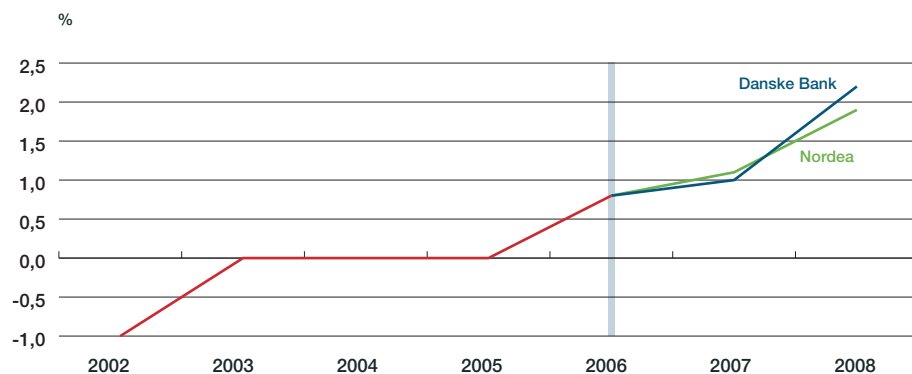
Endelig er den tyske økonomi præget af meget høj opsparingskvote. Af de større vestlige økonomier overgås den store tyske opsparingskvote kun af Japan. Dette indebærer efter Bestyrelsens vurdering et stort potentiale, idet en mindskelse af opsparingskvoten kan medføre stigende privat forbrug i Tyskland, hvilket igen vil medføre forbedrede vilkår for detailhandlen og dermed også ejere af butiksejendomme.

Væksten i tysk økonomi - historisk og forventninger



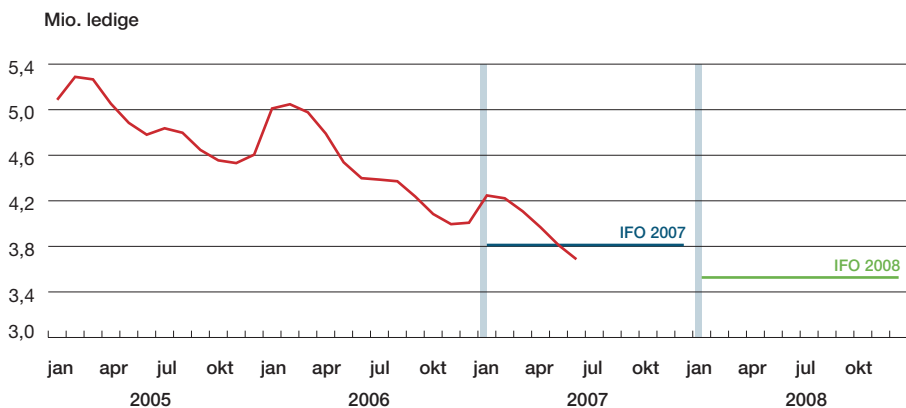
Kilder: Deutsche Bundesbank, Danske Bank og IFO-instituttet

Privatforbrug - historisk og forventninger



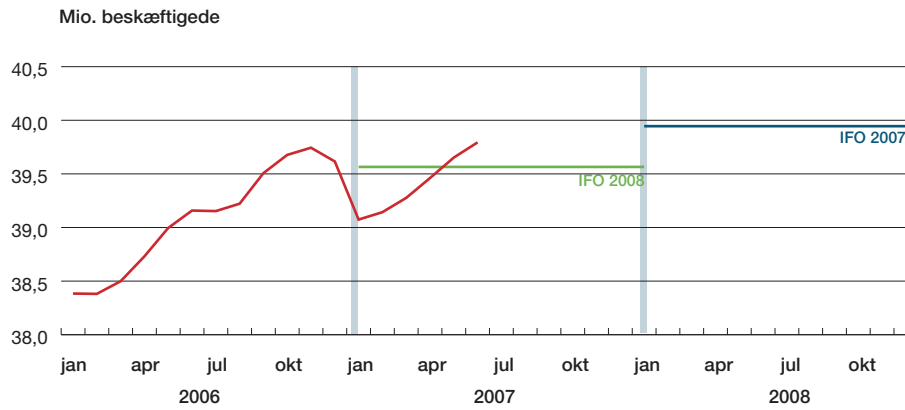
Kilder: Deutsche Bundesbank, Danske Bank og Nordea

Ledighed - historisk og forventninger



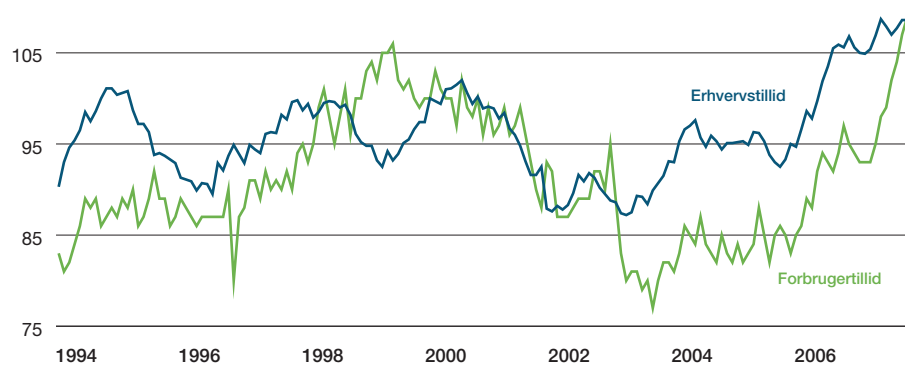
Kilder: Deutsche Bundesbank, og IFO-Instituttet

Beskæftigelsen - historisk og forventninger



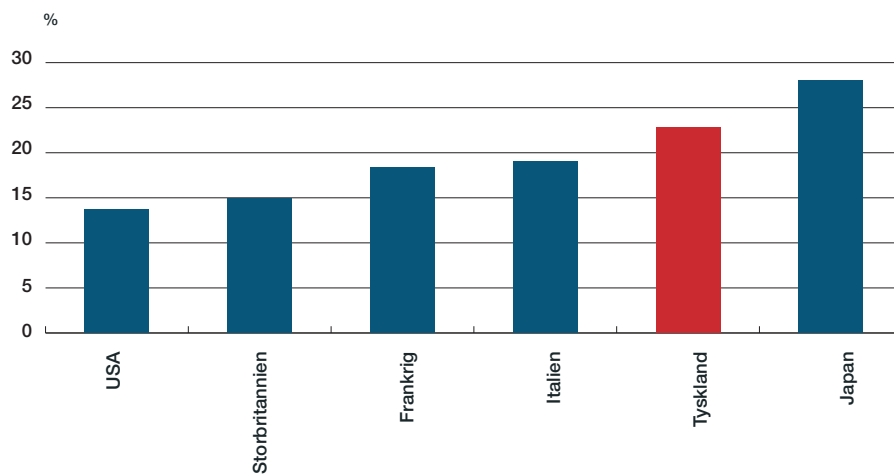
Kilder: Deutsche Bundesbank,
IFO-Institutet juni 2007
og IMF langedata

Erhvervs- og forbrugertillidsindikatorer



Kilder: IFO-Institutet og Nordea

Opsparingskvote i Tyskland



Kilde: IMF langedata

Udvalgte økonomiske nøgletal fra Danske Bank og IFO-instituttet

	BNP-vækst	Privat forbrug	Offentligt forbrug	Investeringer	Nettoeksport
2006	2,7	0,8	1,5	5,6	1,4
2007 – IFO	2,6	0,3	1,8	5,7	0,2
2008 – IFO	2,5	2,2	1,6	2,9	0,5
2007 – DB	2,9	1,0	1,5	7,5	2,0
2008 – DB	2,5	2,2	1,5	4,0	0,0

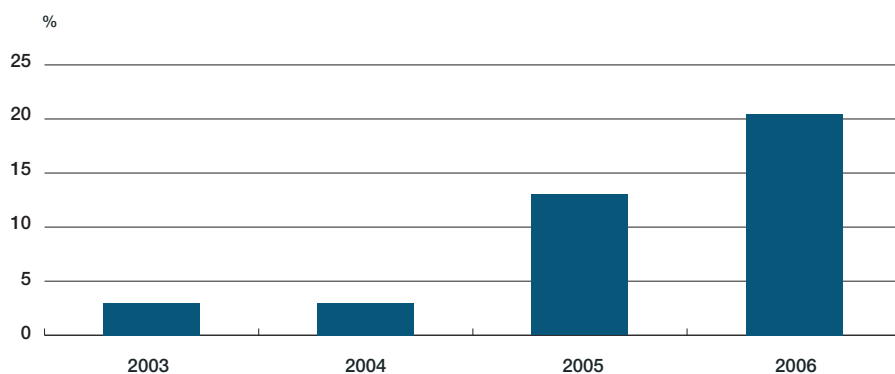
Bemærkning: IFO refererer til IFO-Instituttets Economic Forecast 25. juni 2007, DB til Danske Banks makroprognose fra 10. august 2007

6.2 Det tyske marked for strøjejendomme

Ejendomsinvesteringer i Tyskland har med varierende styrke altid haft stor bevågenhed og interesse fra internationale ejendomsinvestorer. Dette skyldes grundlæggende, at der er tale om et i ejendomssammenhæng stort, professionelt og likvidt marked. Det tyske ejendomsmarked har oplevet en markant stigning i aktivitetsniveauet i de seneste år. Ifølge statistik fra Jones Lang Lasalle har internationale investorer i de seneste år haft stigende fokus på det tyske marked. Transaktioner i det tyske marked tegnede sig i 2006 for godt 20% af samtlige europæiske ejendomstransaktioner. Bestyrelsen vurderer, at de stigende transaktioner er udtryk for generelle positive forventninger til pris- og lejeudviklingen på det tyske ejendomsmarked som helhed.

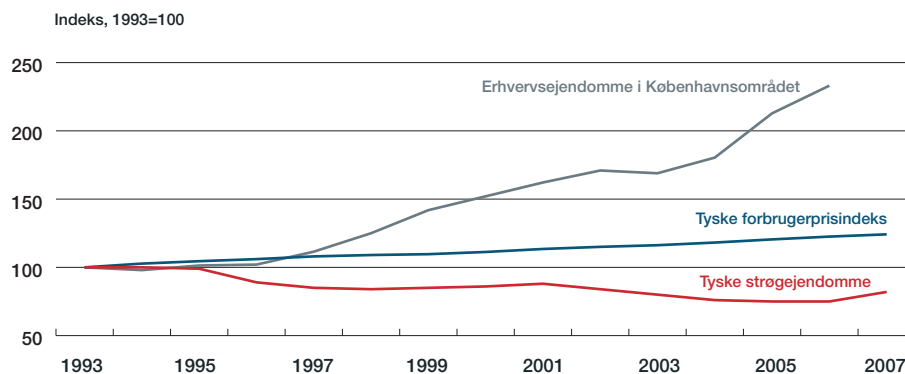
Tyske markeds andel af europæiske ejendomstransaktioner

Kilde: Jones Lang Lasalle



Ifølge statistik for prisudviklingen på tyske strøjejendomme, fra den anerkendte tyske mæglerkæde Kemper's, er priserne faldet med 18% siden 1993. De tyske forbrugerpriser er i samme periode steget med 24%. I samme periode er prisindekset på danske erhvervsjendomme steget med 133%. Ved denne sammenligning bør man være opmærksom på, at Kemper's indeks sammenfatter prisudviklingen på strøjejendomme i de 160 vigtigste tyske handelsmetropoler, mens Sadolin & Albæks danske prisindeks sammenfatter den generelle prisudvikling for erhvervsjendomme i Københavnsområdet.

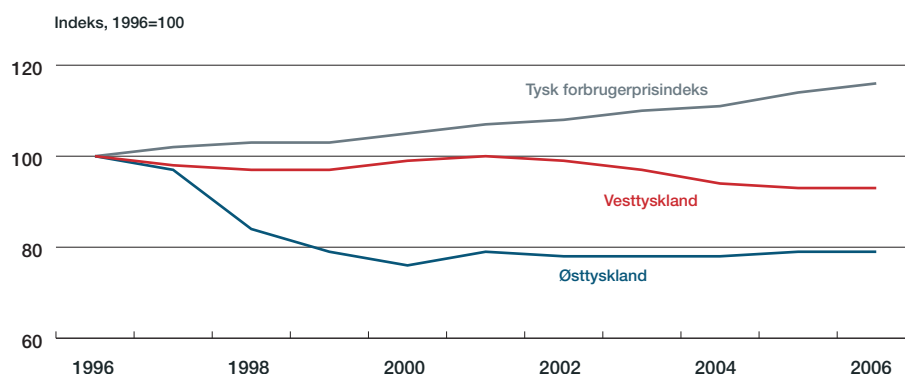
Prisudviklingen på tyske erhvervsejendomme



Kilde: Kemper's, Deutsche Bundesbank og Sadolin & Albæk

Bestyrelsen vurderer, at forskellen i prisudviklingen for en væsentlig dels vedkommende kan tilskrives lejeniveauet, der har været stigende i Danmark og andre europæiske lande, men stagnerende og faldende i Tyskland. Ifølge statistik fra Kemper's er lejeniveauet for strøgejendomme i større byer i det tidligere Vesttyskland faldet med 7% siden 1993. I tidligere østtyske byer er lejeniveauet faldet med mere end 20% siden 1996.

Markedsleje pr. kvm på bedste beliggenheder i Tyskland

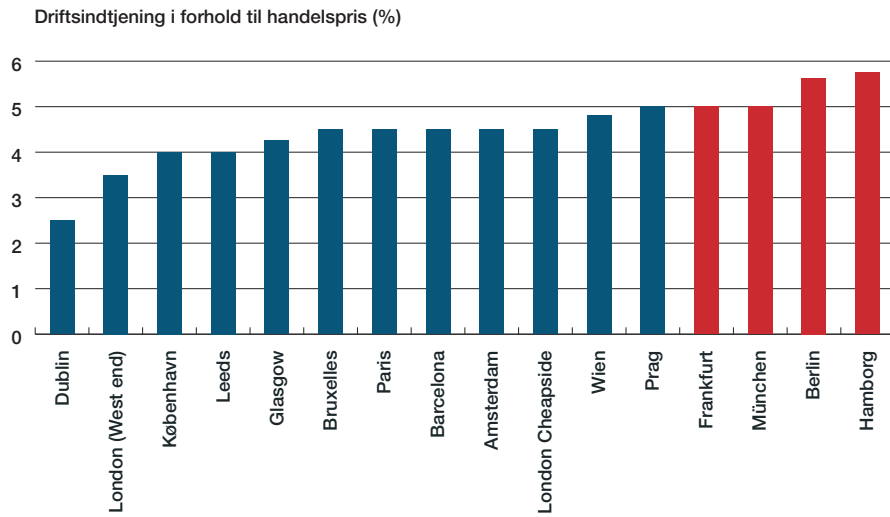


Kilde: Kemper's og Deutsche Bundesbank

Som det fremgår af figuren er der et efterslæb i lejeudviklingen i forhold til udviklingen i forbrugerpriserne. Det fremgår ligeledes af figuren, at lejen i de seneste år er stabiliseret. Bestyrelsen vurderer, at markedet for tyske strøgejendomme rummer et stort stigningspotentiale, ikke mindst i kraft af en normalisering af lejeniveauet på tyske strøgejendomme.

Strøgejendomme i tyske storbyer handles til lave multipler i forhold til andre europæiske storbyer. Det vil sige, at ejendommens priser er forholdsvis lave i Tyskland målt i forhold til den lejeindtægt og driftsindtjening, som ejendommene genererer til ejerne. Tyske strøgejendomme handles til en faktor på 15-21 gange den årlige lejeindtægt, og en fremtidig udvikling i lejeniveauet over inflationen vil således have en positiv indflydelse på handelsværdien af de tyske strøgejendomme. Selv ved det nuværende lave lejeniveau, er tyske strøgejendomme relativt billige i forhold til andre europæiske storbyer. Såfremt det tyske opsving fortsætter, er det Bestyrelsens forventning, at ejendomme i f.eks. München og Frankfurt vil blive handlet til lavere leje- og NOI- multipler end det er tilfældet i dagens marked.

Afkastkrav i udvalgte europæiske storbyer



Kilde: CB Richard Ellis

7. Beskrivelse af investeringen

7.1 Investeringsideen

Selskabets formål er at investere i strøgejendomme med beliggenhed i gågademiljø eller på det centrale hovedstrøg i store og mellemstore tyske byer. Støttet af prognoser fra en række anerkendte makroøkonomiske eksperter og af høje aktuelle niveauer for de tyske erhvervs- og forbrugertillidsindikatorer, jf. afsnit 6, vurderer Bestyrelsen, at det tyske opsving vil forsætte i de kommende år.

Bestyrelsen vurderer, at det forventede fortsatte opsving og det stigende privatforbrug i Tyskland vil få markant positiv indflydelse på detailhandelsklimaet og markedeslejen på velbeliggende strøgejendomme i større tyske byer. Da tyske strøgejendomme typisk handles til en faktor på 15-21 gange den årlige lejeindtægt, er det Bestyrelsens vurdering, at de forventede fremtidige lejestigninger vil få positiv indflydelse på værdierne af tyske strøgejendomme. investeringsstrategien underbygges af det forhold, at markedeslejen for tyske strøgejendomme under den langvarige økonomiske afmatning i Tyskland ikke er fulgt med de generelle prisstigninger i Tyskland. Ifølge statistik af den anerkendte tyske ejendoms-mæglerkæde Kemper's er lejeniveauet for strøgejendomme i 160 større byer i det tidligere Vesttyskland faldet med 7% siden 1993.

Såvel IFO-Instituttet og Danske Bank forventer et stigende privatforbrug i tysk økonomi i de kommende år. Bestyrelsen vurderer, at forventningen om stigende privatforbrug understøttes af den i international sammenhæng høje tyske opsparingskvote, idet opsparingstilbøjeligheden må ventes reduceret i de kommende år i takt med fortsættelsen af opsvinget. Et fald i opsparingskvoten med bare en eller et par procent-point vil ifølge Bestyrelsens vurdering udløse en betydelig efterspørgselsvirkning i Tyskland.

Bestyrelsen har gennemgående positive forventninger til det tyske ejendomsmarked i de kommende år i takt med den forventede fortsættelse af det økonomiske opsving i Tyskland. Det er Bestyrelsens vurdering, at velbeliggende tyske strøgejendomme vil udvikle sig bedre end det tyske ejendomsmarked generelt. Denne vurdering er begrundet i en forventet sammenhæng mellem et forventet stigende privatforbrug og styrket detailhandelsklima på den ene side og stigende markedesleje for velbeliggende butiksljemål på centrale handelsstrøg på den anden side. Endvidere vurderer Bestyrelsen, at de bedst beliggende ejendomme generelt vil opnå de største værdiforøgelse under det fortsatte økonomiske opsving. Bestyrelsen vurderer derfor, at der er et godt grundlag for at opnå betydelige lejestigninger på erhvervslejemål i strøgejendomme i forbindelse med fremtidige genforhandlinger af lejekontrakter eller udskiftning af lejere. Vurderingen understøttes af en i det væsentlige fri lejefastsættelse på tyske erhvervslejemål.

Investeringsideen er dels udtrykt i Selskabets aftale om erhvervelse af Ejendommene, og dels i Investeringskriterierne, som Selskabet skal efterleve i forbindelse med fremtidige ejendomserhvervelser. Bestyrelsen vurderer, at Ejendommene opfylder Investeringskriterierne. Kapitaludvidelser indgår i Selskabets strategi, og Selskabet forventer løbende at udvide aktiekapitalen, såfremt der som forventet opstår gunstige investeringsmuligheder i overensstemmelse med Investeringskriterierne. Regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber indgår ikke i Selskabets Strategi, blandt andet henset til Selskabets mulighed for fortsat undtagelse fra betaling af tysk erhvervsbeskatning på 15-19% og den fortsatte fradragsret, jf. afsnit 3.12.

7.2 Selskabets driftsstrategi

Selskabets driftsstrategi tager afsæt i en forventning om stigende markedsleje i løbet af den kommende tiårs periode. Såfremt markedslejen blot skal indhente efterslæbet i forhold til inflationen siden 1996 i løbet af den næste ti-års periode, vil det hvert år indebære en markedslejestigning på ca. 2% over inflationen, der forventes at udgøre 2% p.a. i gennemsnit. I forbindelse med fornyelser og genforhandling af lejekontrakter vil det være Selskabets præference at indgå korte lejekontrakter, da der må forventes at være gode muligheder for at forhøje lejen i forbindelse med hver genforhandling af lejekontrakterne.

Bestyrelsen vurderer, at der vil være vedvarende stor efterspørgsel efter lejemål i strøgejendomme beliggende i handelsmetropoler fra butikskæder som f.eks. Hennes og Mauritz, Zara, Rossmann, Douglas, Marc O'Polo, Starbucks Coffee, Subway, Tchibo, Vero Moda m.fl. I forbindelse med valget af lejer til et lejemål, vil lejers brand indgå i overvejelserne. I det omfang lejere med relativt ukendte brands kan erstattes af lejere med anerkendte brands, vil den større kundetilrækning kunne skabe afsmittende positiv virkning på omsætningen hos ejendommens øvrige lejere og derigennem på ejendommens markedsværdi.

Selskabet vil udvikle og vedligeholde Porteføljen i et omfang, der er økonomisk formålstjelligt for selskabet. Større investeringer eller vedligeholdelsesarbejder vil kun blive igangsat i et omfang, der er nødvendig for enten at øge lejeniveauet, f.eks. hvor investering i nyindretning forekommer hensigtsmæssig, eller hvis det er et krav for at en væsentlig lejer forbliver i ejendommen. Endvidere kan det i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at investere i at omdanne kontorlejemål til butiklejemål, hvor kvadratmeterlejen normalt er højere.

7.3 Investeringskriterierne

I henhold til investeringsideen skal Selskabet udelukkende erhverve ejendomme beliggende på attraktive placeringer på hovedindkøbsgader eller i det centrale gågademiljø i store og mellemstore tyske byer. De indkøbte ejendomme skal ydermere opfylde en række kriterier for at være kvalificerede til at indgå i Porteføljen, og Porteføljen skal som helhed, når den er fuldt udviklet, opfylde en række sprednings- og kvalitetskriterier. Ejendomme, som opfylder Investeringskriterierne, ligger på hovedstrøget eller i det centrale handelsområde i tyske byer med mindst 50.000 indbyggere.

De indkøbte ejendomme skal være beliggende i byer med en samlet positiv vurdering af handelsliv, økonomi og demografi. De indkøbte ejendommers købspris forventes at ligge i niveauet DKK 20-400 mio. pr. ejendom, og startafkastet målt som driftsoverskuddet i forhold til handelsprisen forventes at udgøre mellem 4,25% og 5,5%. Den samlede portefølje skal opfylde en række krav til kvalitet og risikospredning. Blandt de væsentligste krav kan nævnes, at mindst 80% af porteføljens lejeindtægt skal stamme fra byer med mindst 80.000 indbyggere, og at mindst 95% af lejeindtægten skal stamme fra forhåndsudvalgte byer i det tidligere Vesttyskland og enkelte stærke byer i Østtyskland. En liste over de forhåndsudvalgte byer er optrykt i bilag 3.

EJENDOMME	PORTEFØLJEN
<p>Generelle karakteristika for de enkelte ejendomme</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Pris fra DKK 20-400 mio. der kan fraviges i særlige tilfælde 2 Beliggenhed på hovedindkøbsgade eller gågademiljø i centrum 3 Beliggende i byer med mindst 50.000 indbyggere 4 Beliggende i byer med en samlet positiv vurdering af handelsliv, økonomi og demografi 5 Normal eller god teknisk standard 6 Leje på eller under markedsniveau 	<p>Karakteristika for porteføljen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Forventet porteføljestørrelse DKK 1,6 mia. 2 20-40 strøgejendomme 3 Begrænset lejekoncentration på enkeltlejer 4 Min. 70% af lejen fra byer med mindst 80.000 indbyggere 5 Min. 95% af lejen fra vesttyske byer og enkelte stærke østtyske byer 6 Min. 60% af lejen fra butikker

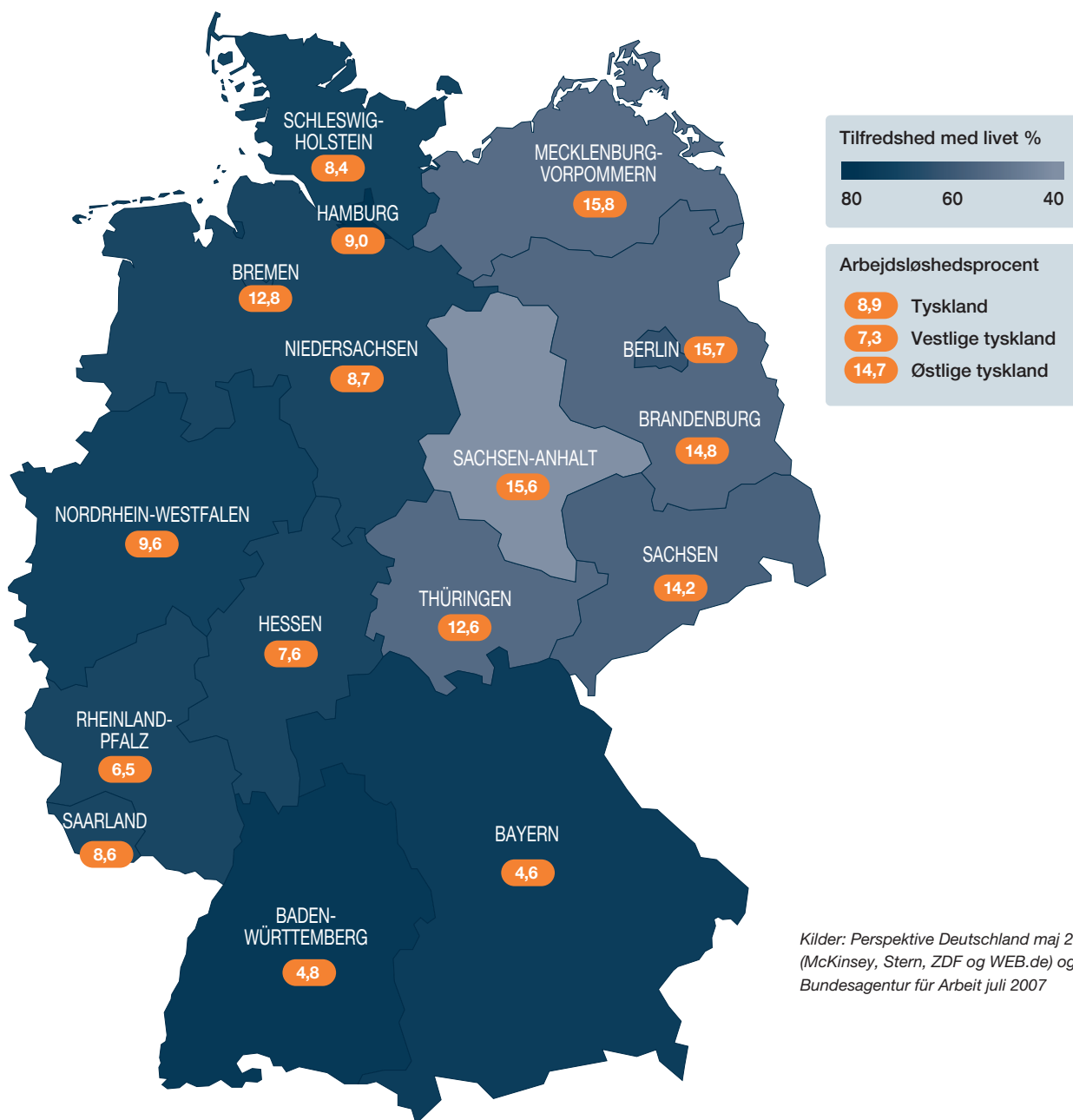
De angivne karakteristika for Porteføljen skal være opfyldt, når Porteføljen er fuldt udviklet forventeligt fra primo 2008.

7.4 Delstater og byer

Bestyrelsen har sammen med Investea A/S vurderet hvilke tyske delstater og byer, som er interessante med henblik på opkøb af gågadeejendomme. De forhåndsgodkendte byer er vist i bilag 3. De forhåndsgodkendte byer er kendetegnet ved en samlet positiv vurdering af befolkningstal, forventet befolkningsudvikling, købekraft samt handelsliv. Alle Ejendommene er beliggende i forhåndsgodkendte byer.

7.4.1. Delstater

De tyske delstater kan på områder som miljø, kultur og uddannelse i vidt omfang gennemføre deres egen lovgivning. Der kan derfor være store forskelle på regler og love fra delstat til delstat. Ligeledes er der stor forskel på delstaternes økonomiske klima og på udsigterne for den fremtidige økonomiske udvikling. På trods af at den tyske økonomi generelt er i fremgang, vurderer Bestyrelsen, at der fortsat er store forskelle i de økonomiske perspektiver for de enkelte delstater. Den gennemsnitlige ledighedsprocent i Tyskland på knap 9% (ifølge Bundesagentur für Arbeit juli 2007) dækker over væsentlige regionale forskelle. Ledigheden i det tidligere Vesttyskland ligger således på 7,3% mod 14,7% i det tidligere Østtyskland. Forskellene træder tydeligt frem, når man sammenligner de sydlige delstater Baden-Württemberg og Bayern med ledighedsprocenten under 5% med de nordøstlige delstater Berlin og Mecklenburg-Vorpommern, hvor ledighedsprocenterne er knap 16%.



Kilder: Perspektive Deutschland maj 2006 (McKinsey, Stern, ZDF og WEB.de) og Bundesagentur für Arbeit juli 2007

Forskellene i ledighed og velstand mellem de enkelte delstater viser sig også i forskelle i tyskernes vurdering af livsbetingelserne i de enkelte delstater. Ifølge Perspektiv Deutschland-undersøgelsen af blandt andre McKinsey, Stern og ZDF fra 2006 er 72% af tyskerne i de vestlige delstater tilfredse med deres livsbetingelser mod 51% af østtyskerne (simple gennemsnit). Samme undersøgelse viser, at hele 80% af borgerne i Baden-Württemberg, 78% af borgerne i Hamborg og 77% af borgerne i Bayern er tilfredse med livsbetingelserne mod 61% i Berlin og 49% i Mecklenburg-Vorpommern. De demografiske bevægelser har i det sidste tiår været en bevægelse fra øst til vest. Bestyrelsen forventer, at de fremtidige geografiske bevægelser vil afspejle tyskernes opfattelse af livskvaliteten i de enkelte delstater.

Selskabet investerer udelukkende i byer og delstater med en samlet positiv vurdering af de nationaløkonomiske, demografiske og handelsmæssige faktorer. De delstater, som Selskabet i henhold til Investeringskriterierne skal fokusere på, er i høj grad koncentreret om det vestlige Tyskland. Bestyrelsen har sammen med Investea A/S vurderet hvilke tyske delstater og byer, som er interessante med henblik på investering i gågadeejendomme. Dertil kommer en subjektiv vurdering af andre parametre for hver enkelt ejendom. Nedenfor findes en gennemgang af de delstater, hvor Ejendommene er beliggende.

7.4.1.1 Baden-Württemberg

Delstaten Baden-Württemberg har ca. 10,7 millioner indbyggere og dækker 35.750 km². Baden-Württemberg er den tredjestørste af de 16 tyske delstater, både med hensyn til befolkning og areal. Baden-Württemberg er også en af de rigere tyske delstater målt ved BNP pr. indbygger. De største byer er Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg, Heidelberg og Heilbronn. Erhvervslivet i Baden-Württemberg er primært domineret af små og mellemstore virksomheder. Vigtige industriområder for delstaten er elektrisk og mekanisk fremstilling og automobilindustrien.

Baden-Württemberg er den tyske delstat, der har oplevet den stærkeste befolkningsfremgang i de sidste 20 år, hvilket blandt andet skyldes delstatens stærke økonomi og en lav ledighed på kun 4,8% af arbejdsstyrken. Ifølge konsulentfirmaet McKinsey og Co. oplever 80 % af borgerne i Baden-Württemberg meget høj livskvalitet mod 69% i gennemsnit for Tyskland. Borgerne i Baden-Württemberg oplever dermed den højeste livskvalitet af nogen delstat i Tyskland. Baden-Württemberg har nogle af Tysklands ældste og mest velrenomerede universiteter. Den høje koncentration af universiteter danner et solidt grundlag for en fortsat stærk udvikling indenfor ny teknologi og produktion.

Baden-Württemberg

By	Befolkning	Forventet befolkningsvækst indtil 2015	Købekraftsindex	Handelsindex
Stuttgart	592.569	2-4%	110	138
Karlsruhe	285.263	0-2%	104	134
Freiburg (Breisgau)	215.966	2-4%	97	149
Heidelberg	142.993	0-2%	101	132
Heilbronn	121.613	2-4%	102	147
Esslingen (am Neckar)	92.091	2-4%	113	129
Ludwigsburg	87.673	2-4%	109	165
Konstanz	81.217	>4%	103	123
Friedrichshafen	58.068	2-4%	106	128
Göppingen	57.771	0-2%	106	158
Baden-Baden	54.581	0-2%	110	99

7.4.1.2 Bayern

Bayern er den sydligste og en af de rigeste delstater i Tyskland. Bayern har ca. 12,5 millioner indbyggere og dækker 70.553 km². De største byer er München, Nürnberg, Augsburg og Ingolstadt. Bayern er en af de stærkeste økonomiske regioner i Europa, og den økonomiske udvikling i Bayern har gennem de sidste 20 år været konsistent bedre end i Tyskland



som helhed. Arbejdsløsheden i Bayern er desuden meget svarende til kun 4,9 % af arbejdsstyrken (juli 2007).

Bayern er kendetegnet ved særdeles gode uddannelsesmuligheder, og delstaten har 11 universiteter og 17 polytekniske læreanstalter. Dette danner et solidt grundlag for en fortsat stærk udvikling indenfor ny teknologi og service. Bayern tiltrækker årligt en større turisme end nogen anden tysk delstat, og flere af byerne nyder godt af dette. Bayern skiller sig også ud for en meget høj grad af borgertilfredshed. 77 % af den bayerske befolkning oplever en meget høj livskvalitet, hvilket kun overgås af Hamborg og Baden-Württemberg.

Bayern

By	Befolkning	Forventet befolkningvækst indtil 2015	Købekraftsindeks	Handelsindeks
München	1.259.677	2-4%	119	152
Nürnberg	499.237	0-2%	104	146
Augsburg	262.676	2-4%	103	137
Ingolstadt	121.314	0-2%	105	150
Fürth	113.422	Uændret	104	128
Erlangen	103.197	Uændret	116	139
Bamberg	70.081	Uændret	104	168
Aschaffenburg	68.642	0-2%	104	188
Landshut	61.368	2-4%	110	180
Kempten (Allgäu)	61.360	2-4%	105	200
Rosenheim	60.226	2-4%	104	215



7.4.1.3 Hamborg

Hamborg er med 1,7 mio. indbyggere Tysklands næststørste by og samtidigt en af landets 16 delstater. Hamborg er det økonomisk og kulturelle centrum for Nordtyskland. Hamborg er en af de rigeste tyske delstater målt ved BNP pr. indbygger, der ligger ca. 70 % over det tyske gennemsnit. Dette afspejler sig i et positivt handelsklima i Hamborg, og byens handelsindeks ligger på 123. Derudover er arbejdsløshedsprocenten på 9,0 % (juli 2007). Hamborg skiller sig desuden positivt ud med hensyn til borgertilfredshed, idet 78 % af borgerne oplever meget høj livskvalitet.

Hamborg er præget af særdeles positiv økonomisk og befolkningsmæssig udvikling. Befolkningen i Hamborg by er vokset med ca. 150.000 personer eller 9 % siden 1987. Bystyrets ambitioner om fortsat vækst i befolkningen og erhvervslivet fremgår af sloganet »Metropole Hamborg – Wachsende Stadt«. Med HafenCity-projektet udbygges byen for tiden med et moderne handels- og industri kvarter ved Elben. HafenCity omfatter et areal på 155 hektar i byens centrum ved vandet. I tiden frem mod 2020 er det planen, at der vil opstå omkring 40.000 arbejdspladser i HafenCity, 12.000 indbyggere får mulighed for at bo centralt ved vandet, og det årlige antal turister og gæster i de nye kulturhuse ved vandet anslås til ca. 3 millioner.

Hamborg Havn er den næststørste transporthavn i Europa og den niende største i verden. Hamborg havn er samtidig den hurtigst voksende i Europa, og Hamborg regner med at overgå Rotterdam i 2010. I alt blev der i 2006 transporteret 9 millioner container enheder (TEU) og 134 millioner tons varer. Hamborgs erhvervsliv er præget af servicevirksomhed in-

denfor handel, medier, turisme, banker og forsikringer. En række internationale virksomheder er repræsenteret i Hamborg, og en række af Tyskland topvirksomheder har hovedsæde i byen. Det gælder f.eks. Airbus, Beiersdorf, Hapag Lloyd, Helm, Olympus, Otto Versand, Panasonic, Tchibo og en række store tyske forlag, der til sammen udgiver mere 50 % af al trykt tysk kommunikation. Der findes omkring 30 højere uddannelsesinstitutioner i Hamborg.

7.4.1.4 Hessen

Hessen har et areal på 21.110 km² og over 6 millioner indbyggere. Delstaten er beliggende i hjertet af Tyskland og grænser op til delstaterne Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen og Thüringen. Wiesbaden med 275.000 indbyggere er regional hovedstad i Hessen, men den største by er Frankfurt am Main med 652.000 indbyggere. Arbejdsløshedsprocenten i Hessen er 7,6%, og Hessen skiller sig positivt ud med hensyn til borgertilfredshed. 72 % af borgerne i Hessen oplever meget høj livskvalitet. De 12 højere læreanstalter i Hessen tilbyder et righoldigt uddannelsesudvalg indenfor teknologi, samfundsvidenskaber og humaniora.

Hessen

By	Befolkning	Forventet befolkningvækst indtil 2015	Købekraftsindeks	Handelsindeks
Frankfurt a.M.	651.899	0-2%	106	122
Wiesbaden	274.611	0-2%	109	134
Kassel	194.427	Uændret	98	146
Darmstadt	140.562	Uændret	108	150
Offenbach	119.430	0-2%	102	108
Hanau	88.746	0-2%	104	144
Marburg	79.139	Uændret	96	116
Giessen	73.690	Uændret	100	201
Fulda	63.958	Uændret	100	216
Rüsselheim	59.271	0-2%	108	104
Wetzlar	52.473	Uændret	98	163
Bad Homburg	52.171	0-2%	128	124



Hessen er en af de rigeste tyske delstater målt ved BNP pr. indbygger, og delstaten har i de seneste fem år oplevet en stærkere vækst end gennemsnittet af de tyske delstater. Erhvervslivet i Hessen er koncentreret om forsknings- og udviklingskrævende områder. Der findes en tæt vidensudveksling mellem de tekniske læreanstalter i delstaten og erhvervslivet, blandt andet gennem HA Hessen Agentur GmbH. Der findes derudover en overordentlig veludviklet finansiel sektor i Hessen koncentreret om Frankfurt am Main, der er det betydeligste finansielle center i Tyskland og et af de betydeligste finansielle centre i Europa.

7.4.1.5 Niedersachsen

Niedersachsen er beliggende i den nordvestlige Tyskland. Niedersachsen har omkring 8 millioner indbyggere og dækker et areal på 47.600 km². De økonomisk vigtige byer Hannover og Braunschweig ligger i Niedersachsen.

Niedersachsen har et stærkt erhvervsklima. Blandt andet automobilindustrien er stærkt repræsenteret. Af vigtige virksomheder i Niedersachsen kan nævnes Volkswagens hovedfabrik i Wolfsburg, DaimlerChrysler med ca. 16.000 ansatte alene i Hannover, EADS Space Transportation og Airbus Hannover med ca. 3.200 ansatte. Hannover er den regionale hovedstad i Hannover og er et internationalt transportcenter med to internationale havneanlæg. Havnen i Hannover by har en fordelagtig beliggenhed ved Wesel-floden 60 kilometer inde i landet, hvilket sikrer de mest fordelagtige transportforbindelser via vej- og toget til resten af Tyskland og Europa. Havneanlægene i Hannover og Bremerhaven har oplevet en uafbrudt stigning i havnetrafikken gennem de sidste 15 år. Arbejdsløshedsprocenten i Niedersachsen er på 8,7 % (juli 2007). Der findes en række vigtige uddannelses- og forskningsinstitutioner i Niedersachsen, heraf 17 i Hannover alene. Niedersachsen skiller sig desuden positivt ud med hensyn til borgertilfredshed. 71 % af borgerne i Niedersachsen oplever meget høj livskvalitet.

Niedersachsen

By	Befolkning	Forventet befolkningvækst indtil 2015	Købekraftsindex	Handelsindex
Hannover	515.729	Uændret	104	142
Braunschweig	245.273	Uændret	105	153
Osnabrück	163.814	0-2%	98	128
Oldenburg	158.565	0-2%	102	143
Göttingen	121.884	<0%	100	139
Hildesheim	102.575	Uændret	104	129
Delmenhorst	75.916	>4%	99	128
Lüneburg	71.842	2-4%	103	148
Nordhorn	53.085	0-2%	96	125
Emden	51.693	Uændret	97	119



7.4.1.6 Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen genererer 21,9 % af Tysklands samlede bruttonationalprodukt, dækker 34.080 km² og er Tysklands mest befolkede delstat med ca. 18 millioner indbyggere. Delstaten indeholder 30 større byer, der hver har flere end 100.000 indbyggere. De største byer i Nordrhein-Westfalen er Köln, Dortmund, Essen og Düsseldorf.

Delstaten har optimale uddannelsesmuligheder og er hjemsted for fem af Tysklands ti største universiteter. 18,2 % af Tysklands eksport genereres i Nordrhein-Westfalen, ligesom 40 % af den Tysklands samlede internationale handel foretages her. Nordrhein-Westfalen grænser op til Holland og Belgien og har en særdeles central placering i den europæiske infrastruktur. Regionen har syv internationale lufthavne og omkring 140 millioner mennesker lever inden for en radius af 500 km. Den ideelle infrastruktur og de gode uddannelsesmuligheder gør Nordrhein-Westfalen til et optimalt sted for virksomheder at etablere sig.

71 % befolkningen i Nordrhein-Westfalen oplever meget høj livskvalitet mod 69 % i gennemsnit for alle tyske delstater.

Nordrhein-Westfalen

By	Befolkning	Forventet befolkningvækst indtil 2015	Købekrafts-indeks	Handelsindeks
Köln	983.347	2-4%	108	136
Dortmund	588.168	Uændret	98	108
Essen	585.430	Uændret	103	120
Düsseldorf	574.514	Uændret	114	152
Duisburg	501.564	Uændret	95	91
Bochum	385.626	Uændret	101	116
Wuppertal	359.237	Uændret	103	105
Bielefeld	326.925	Uændret	102	132
Bonn	312.818	>4%	109	121
Münster	270.868	Uændret	107	145



7.4.1.7 Rheinland-Pfalz

Rheinland-Pfalz er beliggende i den sydvestlige del af Tyskland. Rheinland-Pfalz har ca. 4 millioner indbyggere og dækker et areal på 19.846 km². Blandt de største byer findes Mainz, Koblenz, Trier og Worms. Rheinland-Pfalz har et stærkt erhvervsklima. I delstaten er bl.a. den kemiske industri, bilindustrien samt medicinalindustrien stærkt repræsenteret. Blandt vigtige virksomheder beliggende i delstaten kan nævnes DaimlerChrysler, Opel og Boehringer Ingelheim. Arbejdsløsheden på 6,5% (juli 2007) er lav i forhold til andre tyske delstater.

Der ligger flere vigtige uddannelsesinstitutioner i Rheinland-Pfalz. Blandt de vigtigste er Johannes Gutenberg Universitet i Mainz og det Tekniske Universitet i Kaiserslautern. Disse uddannelsesinstitutioner er med til at tilføre delstaten kvalificeret arbejdskraft og sikre en fortsat positiv vækst. 70 % af borgerne i Rheinland-Pfalz oplever meget høj livskvalitet.

Rheinland-Pfalz

By	Befolkning	Forventet befolkningvækst indtil 2015	Købekrafts-indeks	Handelsindeks
Mainz	194.372	0-2%	109	127
Koblenz	106.501	Uændret	104	163
Trier	99.843	2-4%	97	191
Worms	81.545	Uændret	101	120



7.4.2 Byerne

Investea A/S har indgået aftale om køb af Ejendommene betinget af tilfredsstillende due diligence gennemgang og endelige købsaftaler. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Aachen med 252.000 indbyggere, Braunschweig med 245.000 indbyggere, Essen med 582.000 indbyggere, Frankfurt am Main med over 660.000 indbyggere, Gütersloh med 96.000 indbyggere, Hamborg med 1.600.000 indbyggere, Kassel med 195.000 indbyggere, Koblenz med 107.000 indbyggere, Landshut med 61.000 indbyggere, Leverkusen med 161.000 indbyggere, Passau med 51.000 indbyggere, Pforzheim med 119.000 indbyggere og Rosenheim med 60.000 indbyggere. Vægtet efter lejeindtægten på de Ejendommene udgør det gennemsnitlige indbyggertal ca. 372.000.

7.4.2.1 Aachen

Aachen er med 252.000 indbyggere den vestligst beliggende by i Tyskland ved grænsen til Belgien og Holland. Byen præges af en international stemning og gode relationer til nabolandene. Det afspejler sig blandt andet i en betydelig grænsehandel, og byens handelsindeks udgør ifølge Kemper's 127, dvs. omsætningen i byens detailforretninger er 27% højere end gennemsnittet af tyske byer med tilsvarende befolkningsgrundlag. Andre udtryk for det gode forhold til de belgiske og hollandske naboer er det såkaldte Avantis industriområde placeret mellem Aachen og den hollandske by Heerlen og det såkaldte EBC-Eurode erhvervscenter på den tysk-hollandske grænse. Aachen har historisk været præget af en positiv demografi, og indbyggertallet er vokset fra 248.000 i 1994 til 252.000 i 2006. Aachen er præget af gode infrastrukturforbindelser, og flere motorveje mødes ved Aachen. Transporttiden til Eindhoven, Köln og Bruxelles er mindre end en time, mens Antwerpen og byerne i Ruhr-området kan nås på ca. 2 timer. Aachens erhvervsliv domineres frem for alt af high-tech inden for automobil- og transportindustrien samt informationsteknologi. Aachen blev kåret ved EXPO2000 for sin succesrige transition fra industriby til en af Europas førende high-tech regioner. En række internationale virksomheder er repræsenteret i Aachen, blandt andet: Ericsson, Ford, Philips, Microsoft og en underskov af mindre teknologivirksomheder. Der er næsten 40.000 studerende på Aachens fem universiteter og højere læreanstalter, heriblandt Aachen Universitet.

7.4.2.2 Braunschweig

Braunschweig med ca. 245.000 indbyggere er efter Hannover den næststørste by i den tyske delstat Niedersachsen. Byen er kendetegnet ved et spændende og varieret handelsliv med adskillige attraktive gågader. Det afspejler sig blandt andet at byen er god til at tiltrække handlende fra de omkringliggende områder. Byens handelsindeks udgør 153. Braunschweig er en af de europæiske byer, hvor der bliver forsket mest, hvilket i høj grad skyldes byens mange uddannelsesmuligheder. Over 16.000 studerer ved tre højere læreanstalter i byen Det Tekniske Universitet, Universitet for Anvendt Forskning og Braunschweig Kulturuniversitet. Heraf studerer 14.400 inden for tekniske discipliner. De gode uddannelsesmuligheder i Braunschweig har tiltrukket over 250 virksomheder indenfor high-tech sektoren. En undersøgelse fra Eurostat (EU's statistiske kontor) fra 2006 viser, at Braunschweig er blandt de absolut førende i Europa inden for forskning og udvikling.

7.4.2.3 Essen

Essen med 585.000 indbyggere er sammen Dortmund de næststørste byer i Tysklands største delstat Nordrhein-Westfalen målt på indbyggertallet, kun overgået af Köln. Essen var tidligere centrum for den tyske mineindustri med egen kulbørs. Essen har et rigt handelsliv og har positivt handelsindeks på 120. Selvom der stadig findes en del industrivirksomheder i byen, er Essen i dag præget af en stærk servicebranche. Essen er koncernhjemsted for en række store virksomheder, og ni af Tysklands 100 største virksomheder målt på omsætningen har hovedkvarter i Essen. Som eksempler kan nævnes Tysklands femte største virksomhed energivirksomheden RWE, supermarkedskæden Aldi-Nord, skokæden Deichmann og Coca-Cola Tyskland. Essen er endvidere en af Tysklands største messebyer, hvoraf de 7 største hvert år tiltrækker mere end 100.000 besøgende. Foruden at være en af de største byer i Ruhr-distriktet er Essen ifølge Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft den rigeste storby i Ruhr-distriktet.

7.4.2.4 Frankfurt

Frankfurt med over 660.000 indbyggere den største by i den tyske delstat Hessen, og efter Berlin, Hamborg, München og Køln den femtestørste by i Tyskland. Frankfurt er kendt som en bank-, litteratur- og kulturmetropol. Frankfurt formår at tiltrække mange handlende, og byen har et handelsindeks på 122. Det forventes, at Frankfurt de kommende par år vil opleve en stigende befolkningsudvikling. Frankfurt er et af de vigtigste finansielle centre i Europa, og der findes således over 300 forskellige internationale og nationale banker med kontor i Frankfurt, heriblandt den Europæiske Centralbank (ECB) og Deutsche Bundesbank. Derudover har Deutsche Börse Group, der er en af verdens førende børser, hovedkvarter i Frankfurt. Endelig er Frankfurt en af verdens største messebyer med over 50 afholdte messer årligt. I Frankfurt er endvidere et af de vigtigste trafikknudepunkter i Europa, som blandt andet understreges af at Frankfurt Lufthavn er den største lufthavn i Tyskland.

7.4.2.5 Gütersloh

Gütersloh er en by med ca. 96.000 indbyggere i den nordøstlige del af den tyske delstat Nordrhein-Westfalen. Gütersloh har et rigt handelsliv, og byen har et handelsindeks på 113. Befolkningen i Gütersloh er vokset fra ca. 92.000 til 1995 til ca. 96.000 i 2006. Trafikalt er byen fordelagtigt placeret med let adgang til motorvejsnettet både i retning Øst-Vest og Nord-Syd. Derudover er hele fem lufthavne placeret inden for en radius af 100 km fra byen. Gütersloh har et godt og sundt erhvervsliv. De to verdenskendte medievirksomheder Bertelsmann og Miele har hovedsæde i Gütersloh.

7.4.2.6 Hamborg

Hamborg er ligesom Berlin og Bremen bystat, altså både en by og en delstat. For en beskrivelse af Hamborg henvises til delstatsbeskrivelsen afsnit 7.4.1.3.

7.4.2.7 Kassel

Kassel med 195.000 indbyggere er den tredjestørste by i Hessen-delstaten efter Frankfurt og Wiesbaden. Kassel forventer fremadrettet en omtrent uændret befolkningsudvikling. Der er efter tyske forhold langt til de nærmeste store byer Hannover (164 km), Dortmund (165 km), Frankfurt (190 km) og Wiesbaden (217 km). Dette bevirker, at mange handlende finder det attraktivt at handle i Kassel frem for i de større byer. Kassel er lokal metropol for et stort opland omfattende henved 1 million mennesker, hvilket afspejler sig i byens positive handelsindeks på 146. I Kassel findes et særdeles positivt erhvervsklima og en række anerkendte virksomheder er repræsenteret i byen, f.eks. bilproducenterne VW og Daimler-Chrysler AG samt teknologivirksomhederne AKG og Alstrom. Kassel universitet har mere end 17.000 studerende, og forskningen er koncentreret omkring humaniora, miljø, kunst og teknologi. Internationalt er Kassel særlig kendt for sit rige kulturliv, ikke mindst kunstudstillingen documenta og Brødrene Grimm-museet. Kassel har ansøgt om at blive europæisk kulturhovedstad i 2010.

7.4.2.8 Koblenz

Koblenz med 107.000 indbyggere er beliggende i delstaten Rheinland-Pfalz ved floderne Rhinen og Mosel. Der er over 80 kilometer til de nærmeste store byer Bonn og Wiesbaden, og Koblenz er regionalt centrum for et opland på omkring 700.000 indbyggere. Et af Tysklands største indkøbscentre, Löhr-Center, ligger i Koblenz. Koblenz' handelsindeks på 163

er blandt de højeste Tyskland. Koblenz naturskønne beliggenhed og byens 2000-årige historie bidrager til en betydelig turisme og et livligt shopping- og handelsliv. Koblenz har et veldiversificeret erhvervsliv med en betydelig beskæftigelse i industrierhverv, logistik, it og medicinalindustri. Byen omfatter en række store virksomheder som Corus, TRW og Stabilus. Koblenz-Landau universitetet med 9.300 studerende er et af de yngste universiteter i Tyskland. Her er det muligt at tage uddannelser indenfor it-videnskab, psykologi, humaniora og naturvidenskab. Forskningen er især orienteret mod praktiske anvendelser via samarbejde med lokale industri- og servicevirksomheder.

7.4.2.9 Landshut

Landshut er en forholdsvis mindre by efter tyske forhold med 61.000 indbyggere. Ikke desto mindre er Landshut den største by og regional metropol for den nedre del af Bayern. Landshut er beliggende ca. 100 km fra grænsen til Østrig. Byen har gennemgået en særdeles positiv demografisk udvikling. Indbyggertallet i Landshut steget fra 56.500 i 1987 til 61.400 i 2005. Landshut har en god infrastruktur med et veludbygget motorvejsnet, der sikrer gode forbindelser til Munchen (kun 30 kilometers kørsel) og resten af Europa. Franz Josef Strauss International Airport er placeret tæt på Landshut. Derudover drager byen fordel af en udvikelse af vejnettet i regionen, der har medført nemmere adgang for lastbiltransport til og fra byen. Landshut har et særdeles positivt og velfungerende handelsliv, og handelsindekset er så højt som 180. Landshut har eget universitet med mere end 2.600 studerende, der beskæftiger sig med blandt andet samfundsvidenskab, teknik og elektronik. Universitet er med til at sikre virksomhederne i området en uhindret adgang til kvalificeret arbejdskraft.

7.4.2.10 Leverkusen

Leverkusen har et befolkningstal på 161.000 indbyggere og har haft en stabil befolkning i perioden fra 1995 til 2005. Leverkusen ligger i ca. 30 kilometers afstand fra Düsseldorf, med 572.000 indbyggere og i ca. 10 kilometers afstand fra Köln med 966.000 indbyggere. Beliggenheden mellem Düsseldorf og Köln medfører en meget stærk infrastruktur i Leverkusen. Jernbanelinier med hyppige afgang forbinder Leverkusen med Köln og Düsseldorf og det øvrige Nordrhein-Westfalen. De to internationale lufthavne Köln/Bonn og Düsseldorf ligger endvidere i kort afstand fra byen. Via de store motorveje A3 og A1 er der gode vejforbindelser mellem Leverkusen og Ruhr-regionen samt Sydtykland. Erhvervsmæssigt er Leverkusen primært kendt som hjemsted for Bayer AGs hovedsæde. Bayer AG er en internationalt kendt medicinal- og kemivirksomhed. Derudover har ca. 8.000 små og mellemstore virksomheder hjemsted i Leverkusen, og der er aktuelt ca. 65.000 beskæftigede i byen. Endelig har Leverkusen et godt handelsliv over gennemsnittet af resten af Tyskland. Handelsindekset i Leverkusen ligger på 109.

7.4.2.11 Passau

Passau har 51.000 indbyggere og ligger i den sydøstlige del af Bayern tæt på grænsen til såvel Østrig som Tjekkiet. Passau ligger i samlingsstedet for de tre floder Donau, Inn og Ilz. Det livlige handels- og butiksliv i byen afspejler sig i et handelsindeks på hele 229. Handelsindekset på 229 er det højeste handelsindeks opnået for nogen by i hele Tyskland. Det hænger sammen med, at Passau er den fortrukne by for østrigernes grænsehandel i Tyskland. Passau har et godt erhvervsklima, og en række store virksomheder har hovedkvarter i byen. Blandt de største kan nævnes Europas største virksomhed inden for små dieselmotorer, Hatzmotorenfabrik GmbH og den store og kendte tyske skjorteproducent Eterna.

Passau er hjemsted for Tysklands nyeste universitet, som blev grundlagt i 1978, og som på rekordtid har etableret sig blandt Tysklands bedste universiteter inden for økonomi, jura og handel. Universitetet har fem fakulteter med over 7.000 studerende.

7.4.2.12 Pforzheim

Pforzheim med 119.000 indbyggere er beliggende i den tyske delstat Baden-Württemberg. Pforzheim er regional metropol for et opland med omkring 600.000 indbyggere i området omkring Nordschwarzwald. Pforzheim har en geografisk placering midt mellem Stuttgart (47 km) og Karlsruhe (29 km). Byen har en god infrastruktur både i kraft af jernbaneforbindelsen mellem Stuttgart og Karlsruhe og motorvej A8, som løber tæt forbi byen. Pforzheim har eget universitet med ca. 4.000 studerende, der beskæftiger sig med formgivende fag, teknik og videnskab. Der udbydes endvidere MBA-uddannelser. Pforzheim er verdenskendt for juveler- og urindustrien og er fremstillingssted for 75% af samtlige smykkevarer i Tyskland. Byen markedsføres som den gyldne by ved Schwarzwald. Byen har ligeledes et særdeles positivt handelsliv, idet byens handelsindeks er 148.

7.4.2.13 Rosenheim

Rosenheim med ca. 60.000 indbyggere er beliggende i den sydøstlige del af Bayern tæt på grænsen til Østrig mellem München og Ingolstadt. Det forventes, at byen i løbet af de næste par år vil opleve en positiv befolkningsudvikling. Byen har et særdeles positivt handelsliv, idet byens handelsindeks ifølge Kemper's udgør 215. Handelsindekset på 215 er blandt de absolut højeste handelsindeks opnået for nogen by i hele Tyskland. Det hænger blandt andet sammen med, at Rosenheim dagligt modtager en markant netto-indpendling på ca. 8.000 personer. Rosenheim har historisk været præget af en stabil demografi, og indbyggertallet har udviklet sig omtrent konstant siden 1995. Rosenheim nyder godt af en enestående moderne infrastruktur placeret i midtpunktet af den erhvervsmæssigt dynamiske trekant, der udgøres af området mellem München (71 km), Innsbruck (111 km) og Salzburg (84 km). Området er udnævnt af EU Kommissionen til den stærkeste erhvervsregion i Europa („Super-Region-Alpin-Arc“). I Rosenheim er en af de vigtigste handelsbyer i det sydlige Bayern. Rosenheim er blandt andet kendt for sine butikker med beklædning, møbler, elektronik samt restauranter. I byen findes også en række traditionelle virksomheder inden for især træbearbejdning. Af store virksomheder i byen kan nævnes Deutsche Telecom, FUG-Elektronik, Elnic - Electrotechnik og Hamberger Industriwerker.

7.5 Ejendommene

Investea A/S har indgået købsaftaler og såkaldte Letter of Intent-aftaler om køb af i alt 15 ejendomme. Fem af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 27,0 mio. er sikret Selskabet i kraft af købsaftaler indgået af Investea A/S. For ti af Ejendommene, der har en samlet værdi på EUR 71,6 mio, har Investea A/S, som Selskabets administrator, indgået Letter of Intent-aftaler med de respektive sælgere. Letter of Intent-aftalerne sikrer Investea A/S eksklusivitet til at foretage due diligence med henblik på efterfølgende at underskrive endelige købsaftaler på de i Letter of Intent-aftalerne opstillede vilkår. Dette forventes at ske hos notaren senest ultimo oktober 2007. Betinget af gennemførelsen af Udbuddet samt tilfredsstillende juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af Ejendommene vurderer Bestyrelsen, at sandsynligheden for at Selskabet erhverver Ejendommene er meget stor. Bestyrelsen finder, at Ejendommene enkeltvis og på porteføljeniveau opfylder Investeringskriterierne.

Investea A/S er desuden i konkrete forhandlinger om yderligere erhvervelse af ejendomme i Berlin, Hamborg, Konstanz og Stuttgart. Såfremt disse forhandlinger fører til Letter of Intent-aftaler, vil der i løbet af de kommende måneder blive foretaget juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af disse ejendomme. Såfremt der ikke fremkommer væsentlige negative forhold i forbindelse med due diligence processen, forventer Bestyrelsen at indstille de relevante ejendomme til Investeringskomiteen i løbet af de kommende 6 måneder.

Den geografiske fordeling af Ejendommene



Det samlede udlejningsareal af Ejendommene udgør ca. 26.500 m². Ejendommens areal anvendes primært til butikker og kontorer. Det samlede butiksareal (inklusive restauranter, bankvirksomhed og apoteker) udgør ca. 15.447 m², det samlede kontor- og klinikareal udgør ca. 5.850 m², mens det samlede boligareal udgør ca. 6.165 m².

Ejendommene

Ejendom	Delstat	Udlejnings- areal, m ²	Aktuel lejeindtægt, EUR	Leje- potentiale fra ledige lejemål, EUR	Tomgang (% af lejen)	Forventet købspris, mio. EUR	Status
Frankfurt am Main, Schillerstrasse*	Hessen	2.038	616.816	24.551	4,0%	11.570.000	Lol
Kassel, Obere Königstrasse*	Hessen	2.948	448.809	52.794	11,8%	9.050.000	Lol
Hamburg, Wandsbecker Königstrasse*	Hamburg	1.780	483.740	6.000	1,2%	8.730.000	Lol
Aachen, Grosskölnstrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.365	459.031	0	0,0%	8.500.000	Købt
Rosenheim, Münchener Strasse*	Bayern	1.023	457.280	0	0,0%	8.250.000	Lol
Passau, Bahnhofstrasse	Bayern	2.863	476.049	0	0,0%	8.000.000	Lol
Koblenz, Löhrstrasse*	Rheinland-Pfalz	2.054	388.275	23.835	6,1%	7.440.000	Lol
Essen, Limbecker Strasse	Nordrhein-Westfalen	1.450	367.951	0	0,0%	6.500.000	Lol
Landshut, Altstadt 75	Bayern	1.832	356.063	0	0,0%	6.000.000	Købt
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32-34	Baden-Württemberg	1.873	319.380	0	0,0%	5.200.000	Købt
Gütersloh, Berliner Strasse	Nordrhein-Westfalen	1.507	259.440	0	0,0%	5.000.000	Lol
Braunschweig, Münzstrasse*	Niedersachsen	1.238	261.394	13.923	5,3%	4.970.000	Lol
Braunschweig, Bohlweg	Niedersachsen	1.356	201.813	0	0,0%	3.600.000	Lol
Essen, Limbecker Strasse 42	Nordrhein-Westfalen	755	174.000	14.400	8,3%	3.200.000	Købt
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	150.000	0	0,0%	2.600.000	Købt
Total		26.462	5.420.041	135.503	2,5%	98.610.000	

*Ejendommen er en del af en portefølje, og den angivne købspris er estimeret på baggrund af en samlet porteføljepris på ca. EUR 50 mio.

Ejendommene i Frankfurt, Kassel, Hamburg, Koblenz, Braunschweig og Essen indeholder ledige arealer i mindre omfang. Den estimerede lejeværdi af de ledige arealer udgør EUR 135.503 p.a. svarende til ca. 2,5% af den aktuelle lejeindtægt fra Ejendommene.

For så vidt angår de tre ejendomme i Braunschweig, Gütersloh og Passau omhandlet af Letter of Intent-aftaler er såvel den kommercielle, juridiske og tekniske due diligence af alle væsentlige forhold afsluttet, og notardatoerne for underskrivelse af de endelige købsaftaler vedrørende disse tre ejendomme er fastlagt til henholdsvis den 6. september 2007, den 24. august 2007 og den 6. september 2007. For så vidt angår de øvrige 7 ejendomme omhandlet af Letter of Intent-aftaler er den kommercielle due diligence vedrørende ejendommenes indtjening og leje, beliggenhed, markedsforhold, demografi, lejere, fremtræden m.v. i det væsentlige afsluttet. For så vidt angår den tekniske og juridiske due diligence er Investeas tekniske og juridiske rådgivere, henholdsvis Stæhr Architekten og Beiten Burckhardt, i gang med de relevante undersøgelser og endelige rapporter forventes at foreligge senest medio september. Blandt Investea A/S' tidligere ejendomstransaktioner i Tyskland er der ikke foretålt for, at underskrevne Letter of

Intent-aftaler ikke fører til endelige købsaftaler. På den baggrund er det Bestyrelsens vurdering, at risikoen for at Selskabet ikke kan erhverve de ti ejendomme omhandlet af Letter of Intent-aftaler er meget begrænset.

Ejendommen i Frankfurt am Main

Ejendommen i Frankfurt am Main er den største i porteføljen målt på lejeindtægten. Ejendommen omfatter et udlejningsareal på 2.038 m² fordelt på butikker og kontorer. Ejendommen er beliggende på Schillerstrasse, der sammen med An der Hauptwasche, Zeil, Berger Strasse og Schweizwer Strasse udgør det centrale gådegademiljø i bymidten af Frankfurt. Ejendommens ankerlejer er et apotek. Derudover findes et antal butikker, restaurationer og kontorer i ejendommen.

Ejendommen i Kassel

Ejendommen i Kassel omfatter et rent butikudlejningsareal på ca. 2.948 m². Ejendommen er beliggende på Obere Königstrasse, der er hovedhandelsgaden i Kassel. Ejendommen er placeret med bedste beliggenhed centralt på torvet i gågademiljøet. Omkring ejendommen ligger flere eksklusive restauranter samt tøjbutikker, blandt andet H&M og NewYorker. Ejendommens ankerlejer er CitiBank og Fielmann. CitiBank er en del af verdens største finansielle koncern, Citigroup, og har filialer i mere end 100 lande med tilsammen over 200 millioner kunder. Fielmann er en af Europas største brillekæder og markedsledende i Tyskland.

Ejendommen i Hamborg

Ejendommen i Hamborg er en butiksejendom med en mindre boligdel. Ejendommens samlede udlejningsareal udgør ca. 1.780 m². Ejendommen er velbeliggende på hjørnet mellem de centrale gågader Wandsbeker Königstrasse og Wandsbeker Marktstrasse. Dette øger såvel synligheden som antallet af forbigående. Ejendommen er endvidere beliggende over for en park, hvilket trækker mange handlende forbi ejendommen. Ejendommens ankerlejer er blandt andet Fielmann AG. Fielmann er en af Europas største brillekæder og markedsledende i Tyskland.

Ejendommen i Aachen

Ejendommen i Aachen omfatter et udlejningsareal på 3.365 m² fordelt på butikker, klinikker og boliger. Ejendommen er beliggende på Grosskölnstrasse, der sammen med Adallbertstrasse, Friedrich-Wilhelm Platz, Holzgraben, Dahmengraben og Krämerstrasse er en del af gådegademiljøet i bymidten. Ejendommens ankerlejer er Appellath Cüpper, der er forhandler af eksklusivt modetøj til kvinder med butikker spredt over Tyskland og en mere end 120-årig historie. Ejendommen er beliggende umiddelbart ved Aachen rådhusplads mindre end to minutters gang fra de berømte turistattraktioner Aachen Rådhus og Aachen Domkirke. Aachen Domkirke er erklæret for Verdenskulturarv af UNESCO og er en turistattraktion med omkring 1,2 millioner besøgende hvert år.

Ejendommen i Rosenheim

Ejendommen i Rosenheim er en ren butiksejendom med et udlejningsareal på 1.023 m². Ejendommen er beliggende på Münchener Strasse, der er den mest velbesøgte handsgade i byen. Ejendommen er beliggende på den mest centrale del af gaden, og facaden har udsigt til en park, som er et naturligt samlingspunkt for gadens handlende. Ejendommen er nabo til blandt andet H&M og Tchibo. Ejendommens lejere er butikkerne New Yorker og Orsay GmbH. NewYorker er del af en international tøj kæde med over 500 butikker globalt. Orsay er et fransk modefirma med mere end 400 butikker på verdensplan. Lejekontrakten med

Orsay udløber i 2014, og Bestyrelsen vurderer, at der vil være gode muligheder for at hæve lejen ved kontraktens udløb.

Ejendommen i Passau

Ejendommen i Passau omfatter et udlejningsareal på 2.863 m² fordelt på en McDonald's, fire butiksljemål, et diskotek, et bageri og tre kontorer. Ejendommen ligger i den ene ende af Bahnhofstrasse, der sammen med Ludwigsstrasse udgør det centrale handelsmiljø i Passau. Ejendommen er en hjørneejendom med stor synlighed tæt på banegården i Passau. En tæt trafik af mennesker passerer hver dag ejendommen. Ejendommen er kendetegnet ved en række korte lejekontrakter. En af de store lejere ønsker at forlænge lejekontrakten, hvilket vurderes at blive på et væsentligt højere lejeniveau end i dag. En anden lejer ønsker at ombygge og modernisere lejermålet, hvilket ligeledes kan medføre højere leje. En tredje lejer ønsker at opsiges sit lejermål på grund af pensionering, og der er flere interesserede lejere til lejermålet. Grundet det forholdsvist lave aktuelle lejeniveau og ejendommens gode beliggenhed vurderer selskabet, at det vil være muligt at hæve lejen på kortere sigt.

Ejendommen i Koblenz

Ejendommen i Koblenz er en blandet bolig- og butiksejendom, hvor butik dog er klart overrepræsenteret. Ejendommen omfatter et udlejningsareal på 2.054 m². Ejendommen er beliggende på Löhrrstrasse, der er den centrale gågade i Koblenz. Ejendommen er beliggende på det bedste stykke af gågaden og er kendetegnet ved en unik synlighed. Ejendommens ankerlejer er Deichmann, som har indrettet en markant butik i ejendommen. Deichmann er en af Europas største skokæder og markedsledende i Tyskland. Ejendommen ligger i et område med flere tøjbutikker.

Ejendommene i Essen

Ejendommene i Essen ligger begge på Limbecker Strasse. Limbecker Strasse er sammen med Kettwiger Strasse de bedste og mest befærdede handelsstrøg i Essen. Den ene ejendom i Essen omfatter et udlejningsareal på 755 m², der udelukkende er udlejet til Tchibo, der er en velkendt og landsdækkende café-kæde. Den anden ejendom i Limbecker Strasse på ca. 1.450 m² er en blandet bolig- og butiksejendom. Ejendommen er placeret centralt på gågaden og ligger tæt på butikker som H&M, Zara, Foot Locker og Vero Moda. Ejendommens ankerlejer er Tomorrow Essen GmbH, som har en Cecil- samt en Street One-butik i ejendommen. De to butikker sælger begge tøj, og den gode beliggenheden bevirker, at mange handlende passerer butikkerne.

Tysklands største butikscenter er under opførelse i Essen med et samlet udlejningsareal på ca. 70.000 m², herunder et Karstadt center med 20.000 m². Byggegrunden for det nye center ligger kun ca. 100 meter fra ejendommen, og det er Selskabets vurdering, at det nye butikscenter vil styrke ejendommens lejer, idet en stor del af centrets besøgende vil passere tæt forbi ejendommen.

Ejendommen i Landshut

Ejendommen i Landshut omfatter et udlejningsareal på 1.832 m² fordelt på en bankfilial, et butiksljemål udlejet en bager, lægeklinikker, boliglejemål og en irsk pub i underetagen. Ejendommen ligger midt på det bedste handelsstrøg og suverænt mest befærdede gade i

Landshut, gågaden Altstadt. Ejendommen er beliggende på hjørnet af den store Altstadt og den snævre Apothekergasse, hvilket øger ejendommens synlighed og forstærker den gående trafik forbi ejendommen. Altstadt er om sommeren præget af et betydeligt liv, idet en række restauranter og cafeer har etableret udeserveringsområder i gågadens sider. Ankerlejerens er Dresdner bank, en af de fire store banker i Tyskland, der tegner sig for ca. 63% af den samlede lejeindtægt fra ejendommen i Landshut.

Ejendommen i Pforzheim

Ejendommen i Pforzheim omfatter et udlejningsareal på 1.873 m² fordelt på et apotek, en slagter og en række klinikker. Ejendommen er beliggende på en af de bedste positioner på Westliche Karl-Friedrich-Strasse, der er den absolut bedste indkøbsgade i Pforzheim. Westliche Karl-Friedrich-Straße kaldes i daglig tale „die Westliche“ og strækker sig fra Marktplatz til Brötzingen.

Ejendommen i Güthersloh

Ejendommen i Güthersloh omfatter et udlejningsareal på 1.507 m² fordelt på to tøjbutikker, en klinik, et kontor og en enkelt bolig. Ejendommen er beliggende på Berliner Strasse, der er den absolut bedste indkøbsgade i Güthersloh. Ankerlejerne er de to tøjbutikker S. Oliver og Orsay, der tilsammen udgør over 69% af de samlede lejeindtægter i ejendommen. Som en del af lejeaftalen betaler S.Oliver og Orsay en del af deres omsætningen til ejendommens ejer. Som følge af den forventede stigende detailhandel i Tyskland i de kommende år, forventer Selskabet en højere leje i kraft af lejernes omsætningstillæg i de kommende år.

Ejendommene i Braunschweig

Ejendommene i Braunschweig ligger på henholdsvis Bohlweg og Münzstrasse, der begge er del af det centrale gågademiljø ved indkøbsgaden Damm. Ejendommen på Bohlweg omfatter et udlejningsareal på 1.356 m², hvoraf ca. halvdelen er udlejet til McDonald's, mens resten af ejendommen består af boliglejemål. Ejendommen på Münzstrasse ligger på hjørnet mellem Münzstrasse og den centrale indkøbsgade Damm. Denne ejendom omfatter et udlejningsareal på 1.238 m², hvoraf størstedelen er udlejet til skoforretningen Ludwig Görtz, der i Tyskland er et velkendt brand med over 200 filialer. Udover skoforretningen er der et enkelt kontorlejemål samt et enkelt boliglejemål.

Ejendommen i Leverkusen

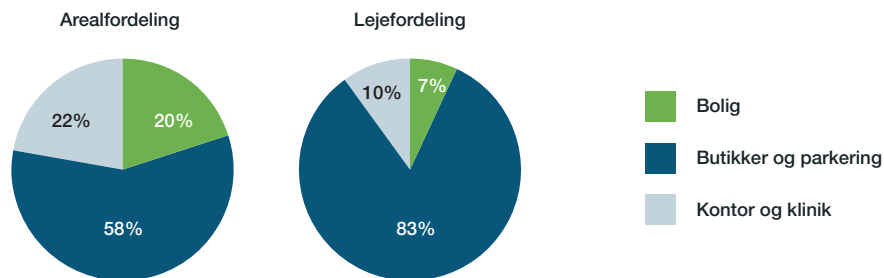
Ejendommen i Leverkusen omfatter et udlejningsareal på 380 m², der udelukkende er udlejet til parfumeriet Douglas, der er et veletableret og landsdækkende brand i Tyskland. Af det samlede udlejningsareal anvendes ca. 240 m² til butiksarealer og ca. 120 m² til opholdsrum for personale, lager m.v. Ejendommen ligger på Wiesdorfer Platz 39, der er den centrale gågade i Leverkusen. Området omkring Wiesdorfer Platz er udviklet i 1970'erne. Gågaden rummer en række cafeer, luksusbutikker m.v. Wiesdorfer Platz 39 er placeret på det bedste stykke af gågaden, ikke langt fra H&M og P&C, der tiltrækker et stort antal handlende.

7.5.1 Lejeindtægten fra Ejendommene

Lejeindtægterne er fordelt med 83% fra butikker, restauranter, bankvirksomhed m.v., 10% fra kontorer og klinikvirksomhed, 6% fra boliger og ca. 0,5% fra parkering m.v. Lejemålene

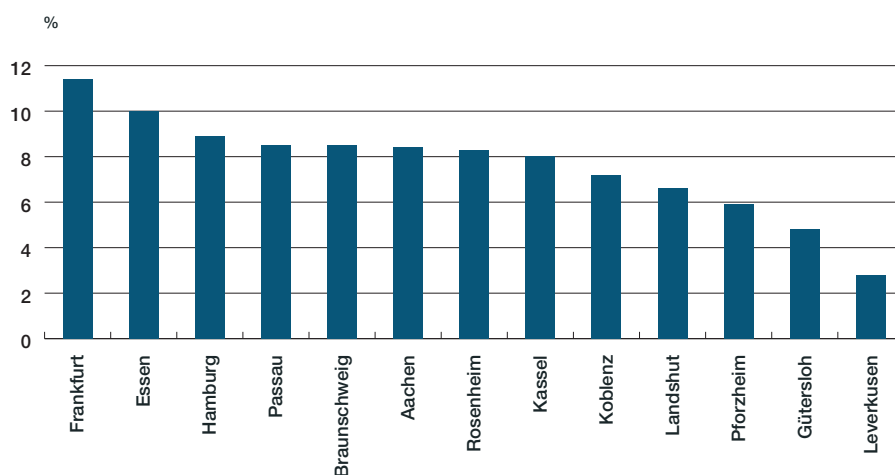
er udlejet til en række stærke lejere, hvoraf en række har forpligtet sig på lejekontrakter med optioner på yderligere lejeperioder.

Areal- og lejefordeling



Lejeindtægten fra Ejendommene er på en række måder kendetegnet ved en betydelig spredning. Den vigtigste lejer i porteføljen, Appelrath Cüpper i Aachen, repræsenterer mindre end 7% af den samlede lejeindtægt fra Ejendommene. Den geografiske spredning er endvidere betydelig, idet lejeindtægten fra Ejendommene er fordelt på 7 delstater og 13 byer. Målt efter lejeindtægten fra Ejendommene er Nordrhein-Westfalen den vigtigste delstat repræsenterende 26% af lejeindtægten efterfulgt af Bayern, der repræsenterer 24% af lejeindtægten, Hessen med 20% af lejeindtægten og Hamborg og Niedersachsen med hver 9% af lejeindtægten. Frankfurt er målt på lejeindtægten fra Ejendommene den vigtigste by svarende til 10% af lejeindtægten fulgt af Essen med 9% af lejeindtægten.

Lejeindtægter fra Ejendommene fordelt på byer



7.5.2 Lejerne i Ejendommene

Den største lejer i Ejendommene er Appelrath Cüpper, mens den næststørste lejer i Ejendommene er Deichmann Schuhe i Koblenz. Den årlige leje fra Deichmann Schuhe udgør 6% af den samlede lejeindtægt fra Ejendommene. Hovedparten af de største lejere i Ejendommene har forpligtet sig på lejekontrakter på 5 år og mere, mens en del tillige har optioner på yderligere lejeperioder.

Vigtigste lejere i Ejendommene

Lejer	By	Ejendom	Udlejnings- areal, m ²	Aktuel lejeindtægt, EUR	Leje pr. m ²	Kontrakt- udløb	Optioner opgjort i antal år
Appelrath Cüpper	Aachen	Grosskölnstrasse 20-28	2.499	372.000	149	31/01/13	15
Deichmann Schuhe	Koblenz	Löhrstrasse	913	324.000	355	01/06/18	10
Tomorrow Essen	Essen	Limbecker Strasse	273	269.532	987	31/01/15	0
New Yorker	Rosenheim	Münchener Strasse	509	253.280	498	01/04/11	10
Ludwig Görtz	Braunschweig	Münzstrasse	862	252.000	292	01/03/17	0
Dresdner Bank	Landschut	Altstadt 75	809	224.024	277	01/01/25	0
Orsay	Rosenheim	Münchener Strasse	514	204.000	397	01/09/14	0
B. Reiser	Pforzheim	Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32-34	943	174.240	185	31/12/13	15
MC Donalds	Braunschweig	Bohlweg	600	170.916	285	03/06/16	15
Tchibo	Essen	Limbecker Strasse 42	212	168.000	792	31/05/14	5
Fielmann	Hamborg	Wandsbecker Königstrasse	230	165.658	720	01/12/11	10
Franz Apotek	Frankfurt	Schillerstrasse	281	156.000	555	01/12/15	10
Citibank	Kassel	Obere Königstrasse	438	156.000	356	01/09/11	10
Douglas	Leverkusen	Wiesdorfer Platz 39	380	150.000	395	14/10/15	10
Fielmann	Kassel	Obere Königstrasse	482	132.000	274	01/09/17	10
Mc Donalds	Passau	Bahnhofstrasse	480	112.212	234	01/07/13	0
Samt & Sonder	Hamborg	Wandsbecker Königstrasse	328	108.000	329	01/07/11	10
S. Oliver	Gütersloh	Berliner Str.	342	102.000	298	31/01/16	10
Beate Uhse	Passau	Bahnhofstrasse	300	94.455	315	31/12/10	0
M. Reinhardt	Pforzheim	Schillerstrasse 4	322	90.000	280	31/05/14	5
Øvrige lejere			14.745	1.741.724	118		0
Total			26.462	5.420.041	205		

Det er sædvanligt i Tyskland at aftale en mekanisme i lejeaftaler om butiks-, restaurations- lejemål og kontorlejemål og andre kategorier af erhvervslejemål, hvorefter lejen reguleres efter en nærmere fastsat metode. Denne metode kan enten være en automatisk forhøjelse af lejen med en i forvejen fastsat sats eller i forvejen aftalte beløb („Staffelmiete“) eller en regulering af lejen afhængig af udviklingen af et nærmere fastsat indeks. I sidstnævnte tilfælde er det normalt, at lejen ikke reguleres ved hver eneste ændring af indekset, men først når prisindekset er steget med en vis procentdel, eller når et vist tidsrum er forløbet. Ofte er der placeret boliglejemål i de øvre etager af tyske strøjejendomme (ca. 7% af lejeindtægten for Ejendommene). Lejeregulering af boliglejemål er som udgangspunkt baseret på aftalefrihed, men lovgivningen indeholder visse begrænsninger i udlejers adgang til at fastsætte og forhøje lejen.

7.5.3 Vedligeholdelsesstand af Ejendommene

De fem ejendomme hvor der er indgået købsaftaler på, er allerede blevet gennemgået af en ekstern, teknisk bygningseksper, Stæhr Architekten. Stæhr Architekten konkluderer, at disse ejendomme fremstår i acceptabel eller god stand. For de øvrige ejendomme udarbejdes tekniske rapporter som led i due diligence-processen.

Stæhr Architekten anvender i sit klassifikationssystem fire værdikategorier: God, acceptabel, dårlig og uacceptabel. Betegnelsen „god“ gælder ejendomme i fin stand, hvor istandsæt-

telsesbehovet er begrænset til ren skønhedsrenovering. Betegnelsen „acceptabel“ omfatter fuldt funktionsdygtige ejendomme med mindre tegn på slid og mindre skader. „Dårlige“ ejendomme er kendetegnet ved et kortsigtet renoveringsbehov, mens de „uacceptable“ ejendomme på kort sigt bør gennemgå en gennemgribende renovering.

Den tekniske stand af de fem indkøbte ejendomme

Ejendom	Delstat	Udlejningsareal, m ²	Aktuel lejeindtægt, EUR	Forventet købspris, mio. EUR	Stæhr Architects vurdering af den tekniske stand
Aachen, Grosskölnstrasse 20-28	Nordrhein-Westfalen	3.365	459.031	8.500.000	Acceptabel
Landshut, Altstadt 75	Bayern	1.832	356.063	6.000.000	Acceptabel
Pforzheim, Westliche Karl-Friedrich-Strasse 32-34	Baden-Württemberg	1.873	319.380	5.200.000	God
Essen, Limbecker Strasse 42	Nordrhein-Westfalen	755	174.000	3.200.000	Acceptabel
Leverkusen, Wiesdorfer Platz 39	Nordrhein-Westfalen	380	150.000	2.600.000	God
Total		8.205	1.458.474	25.500.000	

Der er i Budgettet afsat 3,9% af lejeindtægten til årlig vedligeholdelse (2007-årsniveau) af Porteføljen. Beregnet på baggrund af et typisk forhold mellem lejeindtægt og kvadratmeter for velbeliggende tyske strøjejendomme, svarer det til ca. DKK 45 pr. m².

7.5.4 Forsikringforhold for Ejendommene

Ejendommene forventes at blive forsikret i AIG Europe S.A, hvor mere end 30 ejendomme administreret af Investea A/S er forsikret. Forsikringen forventes tegnet på normale vilkår og i overensstemmelse med gældende tysk praksis. Forsikringen omfatter blandt andet ansvarsforsikring, brandskade, glasforsikring, lejetabsforsikring, indbrud og vandskade.

7.5.5 Værdien af Ejendomme

Investea A/S har indgået bindende købsaftaler om at erhverve fem ejendomme for EUR 25,5 mio. DTZ, der er en anerkendt og uafhængig mæglerkæde, har udarbejdet en vurderingsrapport, hvor disse fem ejendomme vurderes til EUR 27,0 mio. Vurderingsrapporten kan besigtiges på Selskabets adresse. For de øvrige ejendomme udarbejdes vurderingsrapporter som led i due diligence-processen.

7.5.6 Ejendomme under forhandling

Investea A/S er desuden i konkrete forhandlinger om yderligere erhvervelse af ejendomme i Berlin med 3.395.000 indbyggere, Hamborg med 1.600.000 indbyggere, Stuttgart med 592.000 indbyggere og Konstanz med 81.000 indbyggere. Disse fem ejendomme, hvoraf to er beliggende i Konstanz, har et samlet udlejningsareal på 5.759 m² og genererer en årlig lejeindtægt på ca. EUR 1.284.000. Den forventede købspris af de fem ejendomme forventes at andrage EUR 24,5 mio.

Ejendomme under forhandling

Ejendom	Delstat	Udlejningsareal, m ²	Aktuel lejeindtægt, EUR	Forventet købspris, mio. EUR*	Status
Hamborg	Hamborg	1.774	384.000	7,20	Forhandling
Berlin	Berlin	1.486	412.932	9,00	Forhandling
Stuttgart	Baden Würtemberg	868	206.000	3,60	Forhandling
Kanstantz	Baden Würtemberg	605	136.464	2,25	Forhandling
Kanstantz	Baden Würtemberg	1.026	145.502	2,40	Forhandling
Total		5.759	1.284.898	24,45	

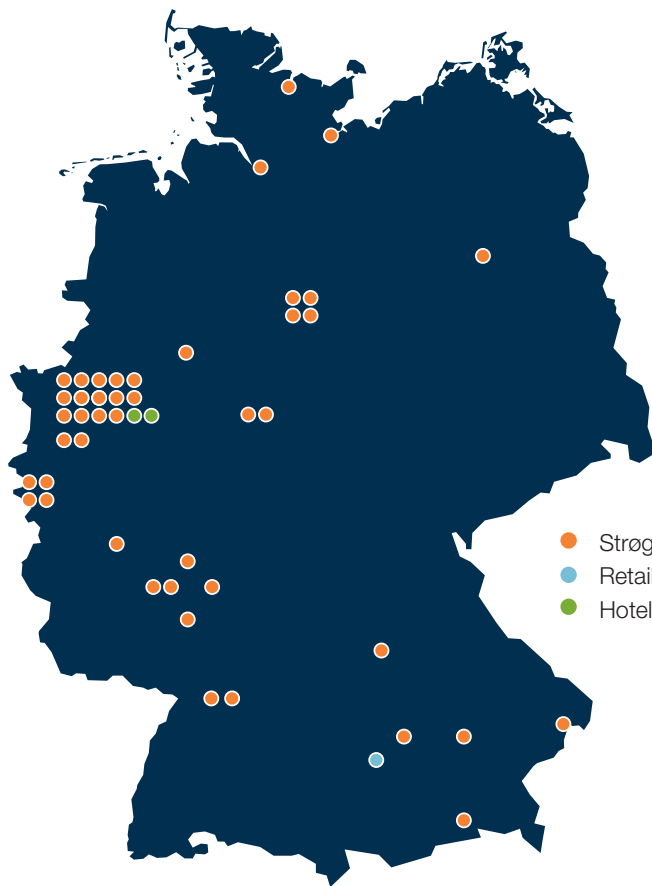
Bestyrelsen vurderer, at de fem ejendomme opfylder Investeringskriterierne enkeltvis og at Porteføljen inklusive de fem ejendomme opfylder Investeringskriterierne. Såfremt disse forhandlinger fører til Letter of Intent-aftaler, vil der i løbet af de kommende måneder blive foretaget juridisk, teknisk og økonomisk due diligence af disse ejendomme. Såfremt der ikke fremkommer væsentlige negative forhold i forbindelse med due diligence processen, forventer Bestyrelsen at indstille de relevante ejendomme til Investeringskomiteen i løbet af de kommende 6 måneder.

7.6 Investea A/S' erfaring med indkøb af velbeliggende tyske strøgejendomme

Investea A/S har som en del af Administrations- og samarbejdsaftalen en eksklusiv uoverdragelig ret til at indstille ejendomme til Selskabets ejendomsportefølje. Investea A/S varetager indkøbet af ejendomme for Selskabet. Bestyrelsen vurderer, at Investea A/S har mangeårig erfaring på det tyske marked og en vidtrækkende ekspertise med indkøb og administration af tyske strøgejendomme. Investea A/S er tæt på det tyske marked i kraft af selskabets to kontorer i Tyskland. Gennem det seneste år har Investea A/S formidlet 46 ejendomme i Tyskland, når man medregner Ejendommene. Heraf var 43 strøgejendomme beliggende på prominente adresser i byer som Hamborg, Frankfurt, Dortmund, Nürnberg, Essen, Wiesbaden, Mönchengladbach, Aachen, Kiel, Gelsenkirchen og Bochum. Det gennemsnitlige indbyggertal i byer, hvor Investea A/S har formidlet strøgejendomme, er ca. 435.000. Investea A/S stiller høje kvalitetskriterier for alle erhvervede ejendomme, hvilket sikrer de indkøbte ejendomme det største værdipotential og høj investeringsikkerhed.

Investea A/S opretholder via egne kontorer i Berlin og München løbende en pipeline af nye tyske strøgejendomme, der analyseres med henblik på beslutning om eventuelt indkøb til Selskabets portefølje.

Investea A/S' køb af tyske ejendomme i 2006-2007



✓ Det seneste år har Investea A/S samlet formidlet ejendomme for DKK 2,2 mia. i Tyskland.

Heraf tegner de 43 strøgejendomme sig for ca. DKK 1,9 mia.

- Strøgejendomme
- Retailparker
- Hoteller



8. Budget

Selskabet har udarbejdet Budgettet i forbindelse med Udbuddet af mellem nominelt DKK 20.000.000 og nominelt DKK 71.100.000 B-aktier, der forventes optaget til handel på OMX. Budgettet er udarbejdet under forudsætning af, at der tegnes 7.110.000 nye B-aktier. Der henvises til afsnit 8.9 for resultatbudgettet, såfremt der tegnes 2.000.000 nye B-aktier. Budgettet er udarbejdet på konsolideret basis og omfatter Koncernen, jf. koncerndiagram i afsnit 4.4. Som følge af at B-aktierne noteres på OMX, skal koncernregnskabet aflægges i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder IFRS.

8.1 Erklæringer om Budgettet

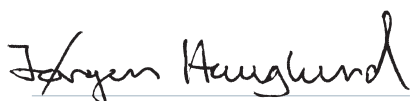
8.1.1 Ledelsens erklæring

Det af Selskabet udarbejdede koncernbudget for årene 2008–2017 er behandlet og godkendt af Ledelsen dags dato. Koncernens regnskabsår omfatter perioden 1. januar – 31. december, dog således at Selskabets første regnskabsperiode er 25. juni 2007 – 31. december 2007. Budgettet er udarbejdet i overensstemmelse med krav til indregning og måling i henhold til årsregnskabsloven og på grundlag af forudsætninger, der efter Ledelsens opfattelse forekommer velbegrundede.

Det er Ledelsens opfattelse, at Budgettet giver en pålidelig beskrivelse af forventningerne til resultatet og den økonomiske stilling. Vi erklærer herved, at vi har gjort vores bedste for at sikre, at oplysningerne i Prospektet efter vores bedste vidende er i overensstemmelse med fakta, og at der ikke er udeladt oplysninger, som kan påvirke dets indhold.

København, den 15. august 2007

Investea German High Street II A/S



Jørgen Hauglund

Adm. direktør

Bestyrelse:



Hans Thygesen

Formand
Group CEO, Investea A/S



Steen Puch Holm-Larsen

Næstformand
Group Executive Vice
President, Investea A/S



Mikkel Kragh Kjeldsen

Direktør, Romania Real
Estate Trust A/S og
Lerkenfeldt Invest ApS



Peter Kureer

Corporate Affairs chef,
Investea A/S



Michael Hansen

Administrationschef,
Investea A/S

8.1.2 Erklæring afgivet af uafhængig revisor om gennemgang af prognosen

Til aktietegnere i Investea German High Street II A/S

Vi har efter aftale undersøgt Budgettet for Investea German High Street II A/S for perioden 1. januar 2008 - 31. december 2017, der fremgår af prospektets afsnit 8. Budgettet omfatter anvendt regnskabspraksis, budgetforudsætninger, drifts-, status- og likviditetsbudget med tilhørende forklarende noter.

Ledelsen har ansvaret for prognosen, herunder de forudsætninger, der fremgår af afsnit 8 i Budgettet. Vores ansvar er, på grundlag af vores undersøgelser, at udtrykke en konklusion om prognosen.

Erklæringen er udarbejdet til brug for potentielle investorer med henblik på erhvervelse af B-aktier i Investea German High Street II A/S.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den danske standard for andre erklæringsopgaver med sikkerhed med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at Budgettet er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger og den for selskabet gældende regnskabspraksis. Som led i vores arbejde har vi efterprøvet, om Budgettet er udarbejdet på grundlag af de oplyste forudsætninger, og den for selskabet gældende regnskabspraksis, ligesom vi har kontrolleret den talmæssige sammenhæng i Budgettet.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at Budgettet for Investea German High Street II A/S for perioden 25. juni 2007 - 31. december 2017 er udarbejdet på grundlag af de opstillede forudsætninger og i overensstemmelse med den for selskabet gældende regnskabspraksis.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de i Budgettet angivne, idet forudsatte betingelser ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.


Esbjerg, den 15. august 2007

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Tonny Løbner

Statsautoriseret Revisor
Medlem af FSR



H.C. Krogh

Statsautoriseret Revisor
Medlem af FSR

8.2 Generelt

Ejendomsdriften af de første af Ejendommene forventes overtaget af Koncernen senest den 31. oktober 2007. Budgettet er udarbejdet på baggrund af overtagelsesdato 1. januar 2008, hvor Porteføljen efter Bestyrelsens vurdering vil være fuldt udviklet i henhold til budgetforudsætningerne. Selskabets første regnskabsår løber fra 25. juni 2007 til 31. december 2007. Efterfølgende regnskabsår løber fra 1. januar til 31. december.

De i Budgettet anvendte forudsætninger og forventninger er efter Ledelsens opfattelse realistiske på tidspunktet for udsendelsen af Prospektet, men kan dog vise sig ikke at kunne realiseres i fremtiden. De faktiske resultater vil således kunne afvige væsentligt i forhold de budgetterede som følge af ændringer i generelle økonomiske forhold samt øvrige faktorer, jf. afsnit 3 om risikofaktorer. Som følge af disse risici og usikkerheder kan Selskabet ikke garantere, at de nuværende forventninger indfries. Potentielle investorer opfordres til at undersøge alle relevante risici, herunder de selskabsspecifikke, markedsmæssige, juridiske samt regnskabs- og skattemæssige risici, der måtte være relevante i forbindelse med tegning af B-aktierne, og som kan påvirke nøjagtigheden af de fremadrettede udsagn, der er indeholdt i Prospektet.

Budgettet forudsætter, at Selskabet foretager ejendoms køb i henhold til Investeringsstrategien i perioden frem til ultimo 2007, således at markedsværdien af Selskabets ejendomsportefølje ultimo 2007 forudsættes at udgøre DKK 1.654 mio.

Det er Bestyrelsens vurdering, at den drift og likviditet, der fremgår af Budgettet, tilsikrer Selskabet en tilstrækkelig arbejdskapital til at dække Koncernens nuværende behov for kapital. På tidspunktet for offentliggørelse af Prospektet og optagelsen af B-aktierne til handel på OMX har Selskabet en egenkapital på DKK 10.000.000 og ingen lån. I forbindelse med Udbuddet afholdes omkostninger på mellem DKK 8.800.000 og DKK 26.810.000 afhængig af det tegnede beløb og deraf afledte investeringsomfang. Derudover vil der skulle afholdes transaktionsomkostninger i forbindelse med Selskabets erhvervelse af de Porteføljen på 12,95% (inkl. formidlingshonorar til Investea A/S) af ejendommenes købspris.

8.3 Åbnings- og overtagelsesbalance

Selskabet er stiftet 25. juni 2007 med en aktiekapital på DKK 1.000.000. Selskabets egenkapital udgør DKK 10.000.000 på tidspunktet for optagelsen af B-aktierne til handel på OMX.

Åbningsbalance primo august for Udsteder (beløb i DKK)

Aktiver		Passiver	
Likvide midler	10.000.000	Aktiekapital (A- og B-aktier)	1.000.000
		Overkurs ved emission	9.000.000
	10.000.000		10.000.000

Selskabets nettoprovenu fra Udbuddet udgør henholdsvis DKK 191.200.000 ved minimumstegning og DKK 684.190.000 ved fuldtegning. Selskabet har på udbudstidspunktet ikke kapitalandele i andre virksomheder eller værdipapirer i øvrigt. Koncernens finansielle stilling forventes væsentligt ændret efter åbningsbalancen i forbindelse med Selskabets erhvervelse af ejendomme, jf. Budgettet.

8.4. Selskabets kapitalressourcer

Koncernens kapitalstruktur medfører en soliditetsgrad i åbningsbalancen på 100%. Baseret herpå er det Bestyrelsens opfattelse, at Selskabet har tilstrækkelig driftskapital til rådighed til at dække de planlagte aktiviteter i mindst 12 måneder efter første handelsdag. Det er endvidere Bestyrelsens opfattelse, at Selskabets kapitalisering og gældssituation er fuldt tilstrækkelig til at finansiere Selskabets drift. Der tilstræbes, at Selskabets soliditetsgrad ikke overstiger 40%, hvilket medfører, at der budgetteres med udbyttebetalinger fra og med 2009, og optagelse af ny gæld fra 2012. Som følge heraf budgetteres Selskabets soliditetsgrad til at være ca. 40% i perioden 2012-2017. Såfremt der ikke udbetales udbytter, vil der i løbet af budgetperioden opbygges en betydelig likviditet fra Porteføljens drift og Selskabets soliditetsgrad vil i den forbindelse øges betydeligt.

Der er på tidspunktet for offentliggørelsen af Prospektet indgået aftaler om midlertidig finansiering af enkelte af Ejendommene. Den endelige finansiering af Ejendommene forventes tilvejebragt i løbet af 1-2 måneder. Bestyrelsen erklærer, at der pr. 15. august 2007 ikke påhviler Selskabet yderligere gæld eller økonomiske forpligtelser til realkreditinstitutter, kreditinstitutter eller andre.

8.5 Resultatbudget

Nedenstående tabel viser resultatbudgettet for Koncernen for perioden 1. januar 2008 til 31. december 2017 under forudsætning af, at der tegnes 7.110.000 nye B-aktier. Der henvises til afsnit 8.9 for resultatbudgettet, såfremt der tegnes 2.000.000 nye B-aktier. Koncernens første regnskabsår gælder perioden 25. juni 2007 til 31. december 2007. Koncernens første regnskabsår er ikke medtaget i Budgettet, da Porteføljen ikke ventes fuldt udviklet før udgangen af 2007. De afholdte emissionsomkostninger, jf. afsnit 5.4 og omkostningerne i forbindelse med selve ejendomserhvervelsen jf. afsnit 8.8.1, vil i væsentligt omfang påvirke Selskabets resultatopgørelse i 2007, hvilket er afspejlet i egenkapitalen på det konsoliderede balancebudget ultimo 2008.

Konsolideret resultatbudget for Koncernen

mio. DKK

Resultatbudget	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lejeindtægt	89,4	93,0	96,7	100,6	104,6	108,8	113,1	117,6	122,3	127,2
Driftsomkostninger	-9,0	-9,2	-9,4	-9,6	-9,8	-10,0	-10,2	-10,4	-10,6	-10,8
Driftsresultat	80,4	83,8	87,3	91,0	94,8	98,8	102,9	107,3	111,8	116,5
Administrations- og samarbejdshonorar	-6,6	-6,6	-6,9	-7,2	-7,6	-7,9	-8,3	-8,6	-9,0	-9,4
Øvrige administrationsomkostninger	-0,9	-0,9	-1,0	-1,0	-1,0	-1,1	-1,1	-1,2	-1,2	-1,3
Resultat før finansielle poster	72,9	76,2	79,4	82,7	86,2	89,8	93,5	97,4	101,5	105,7
Renteudgifter	-64,4	-64,0	-63,4	-63,4	-63,4	-64,6	-66,7	-68,8	-71,0	-73,4
Resultat før afskrivninger og værdireguleringer	8,4	12,3	16,0	19,3	22,8	25,2	26,9	28,6	30,5	32,4
Værdiregulering af ejendomme	0,0	75,5	78,8	82,4	86,1	89,9	94,0	98,2	102,6	107,2
Skat til betaling	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ændring i udskudt skat	-1,3	-14,0	-15,2	-16,3	-17,4	-18,4	-19,3	-20,3	-21,3	-22,3
Årets resultat	7,1	73,7	79,7	85,4	91,4	96,7	101,5	106,5	111,8	117,2

Som det fremgår af resultatbudgettet forventes lejeindtægterne for 2008 at andrage DKK 89,4 mio. Driftsomkostningerne for 2008 forventes at andrage DKK 9,0 mio., administrationsomkostningerne for 2008 forventes at andrage DKK 7,5 mio., hvoraf Investea A/S' administrations- og samarbejdshonorar udgør ca. DKK 6,6 mio, og nettorenteudgifterne for 2008 forventes at andrage DKK 64,4 mio. Regulering til dagsværdi forventes at udgøre DKK 0 i 2008. På baggrund af dette forventes et resultat før skat på DKK 7,1 mio. i 2008.

8.6 Likviditetsbudget

Efter Udbuddet vil Selskabets pengestrømme genereres i form af lejeindtægter fra Porteføljen (jf. afsnit 8.8.2), driftsomkostninger og selskabsadministrationsomkostninger (jf. afsnit 8.8.4), finansielle omkostninger og indtægter (jf. afsnit 8.8.5) samt betaling af skat (jf. afsnit 8.8.7). Selskabets pengestrømme påvirkes desuden af afdrag på gælden og optagelse af nye lån (jf. afsnit 8.8.8) samt udbetaling af udbytte til aktionærerne.

Nedenstående tabel viser likviditetsbudgettet for Koncernen under forudsætning af, at der tegnes 7.110.000 nye B-aktier. Der henvises til afsnit 8.9 for likviditetsbudgettet, såfremt der tegnes 2.000.000 nye B-aktier.

Selskabets resultat før afskrivninger fremkommer gennem Porteføljens driftsoverskud fratrukket Selskabets administrationsomkostninger og renteudgifter.

Der budgetteres ikke med skattebetalinger i budgetperioden grundet afskrivninger på Porteføljen, der medfører et skattemæssigt underskud i hele budgetperioden. Nyere bygninger, som er en del af en virksomhed og ikke anvendes til beboelse, kan i Tyskland normalt afskrives skattemæssigt lineært med 3% p.a. For ældre og andre bygninger gælder andre afskrivningsprocenter. Afskrivning på driftsmidler (tekniske installationer m.v.) foretages som hovedregel lineært over den forventede levetid, som der for en række forskellige aktiver foreligger standardiserede skøn for. I Budgettet er der forudsat en samlet afskrivningsprocent på 3% over budgetperioden, idet der ikke budgetteres med forhøjede afskrivningssatser på tekniske installationer.

Der budgetteres med afdrag på gælden i år 2008 og 2009. Der tilstræbes, at Selskabet har en likviditetsreserve på ca. DKK 21 mio. og Selskabets soliditetsgrad ikke overstiger 40%, hvilket medfører, at der budgetteres med udbyttebetalinger fra og med 2009, og optagelse af ny gæld fra 2012. Som følge heraf budgetteres Selskabets soliditetsgrad til at være ca. 40% i perioden 2012-2017. Såfremt der ikke foretages udbytte, vil der i løbet af budgetperioden opbygges en betydelig likviditet fra Porteføljens drift, samtidig vil Selskabets soliditetsgrad øges betydeligt. Som alternativ til udbyttebetalingerne kan den opbyggede likviditet og soliditet omsættes i nye ejendomskøb i henhold til Investeringsstrategien, nedbringelse af gælden eller kombinationer heraf.

Konsolideret pengestrømsbudget for Koncernen										<i>Mio. DKK</i>
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Resultat før afskrivninger og værdireguleringer	8,4	12,3	16,0	19,3	22,8	25,2	26,9	28,6	30,5	32,4
Betalt skat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gældsafvikling/belåning	-8,5	-9,0	0,0	0	20,6	35,1	36,4	38,0	39,6	41,3
Udbyttebetaling	0,0	-3,2	-16,0	-19,3	-43,4	-60,3	-63,3	-66,6	-70,1	-73,7
Ændring i likvider netto	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akkumuleret likviditet	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4

8.7 Balancebudget

Nedenstående tabel viser balancebudgettet for Koncernen under forudsætning af, at der tegnes 7.110.000 nye B-aktier. Der henvises til afsnit 8.9 for balancebudgettet, såfremt der tegnes 2.000.000 nye B-aktier. Værdien af Koncernens ejendomme budgetteres til at stige som følge af en løbende stigning i lejen på 4% p.a. samt en lineær stigning i brutto-lejefaktoren fra 18,5 i 2008 til 19,5 ultimo 2017.

I løbet af budgetperioden opbygges der en betydelig likviditet fra drift af Porteføljen. Der budgetteres med, at Selskabet har en likviditetsreserve på ca. DKK 21 mio., mens overskudslikviditeten budgetteres udloddet. Der budgetteres med afdrag på gælden i år 2008 og 2009. Der tilstræbes, at Selskabets soliditetsgrad ikke overstiger 40%, hvilket medfører, at der budgetteres med udbyttebetalinger fra og med 2009, og optagelse af ny gæld fra 2012. Som følge heraf budgetteres Selskabets soliditetsgrad til at være ca. 40% i perioden 2012-2017. Såfremt der ikke foretages udbytte, vil der i løbet af budgetperioden opbygges en betydelig likviditet fra Porteføljens drift, og Selskabets soliditetsgrad vil i høj grad øges betydeligt. Som alternativ til udbyttebetalingerne kan den opbyggede likviditet og soliditet omsættes i nye ejendomskøb i henhold til Investeringsstrategien, nedbringelse af gælden eller kombinationer heraf. Der budgetteres med at selskabets likvide beholdninger forrentes med 4% p.a.

Koncernens egenkapital budgetteres til at stige til DKK 1.014,1 mio. i 2017, og der budgetteres med et akkumuleret udbytte på DKK 415,9 mio. Under antagelse af at egenkapitalen udloddes ultimo 2017, svarer det til et gennemsnitligt afkast på ca. 6,6% p.a. Det er Bestyrelsens opfattelse, at ejendomsselskaber i Tyskland typisk handles uden fradrag for udskudt skat. Såfremt egenkapitalen opgøres uden fradrag for udskudt skat, udgør den budgetterede egenkapital DKK 1.180,0 mio. ultimo 2017, svarende til et gennemsnitligt afkast på ca. 7,8% p.a. Såfremt egenkapitalen opgøres med 50% fradrag for den udskudte skat, udgør den budgetterede egenkapital DKK 1.097,1 mio. ultimo 2017, hvilket svarer til et gennemsnitligt årligt afkast på ca. 7,2% p.a.

Konsolideret balancebudget for Koncernen

Aktiver	Start-up	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ejendomme	1.653,9	1.653,9	1.729,3	1.808,2	1.890,6	1.976,6	2.066,6	2.160,6	2.258,7	2.361,3	2.468,5
Aktiverede omkostninger	241,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvide beholdninger	21,5	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4
Aktiver i alt	1.916,4	1.675,3	1.750,7	1.829,6	1.911,9	1.998,0	2.088,0	2.181,9	2.280,1	2.382,7	2.489,9
Passiver	Start-up	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Egenkapital	800,0	566,1	636,5	700,2	766,3	814,3	850,8	888,9	928,9	970,5	1014,1
Gæld	1.116,4	1.107,8	1.098,8	1.098,8	1.098,8	1.119,5	1.154,6	1.191,0	1.229,0	1.268,6	1.309,9
Udskudt skat	0,0	1,3	15,4	30,6	46,8	64,2	82,7	102,0	122,3	143,6	165,9
Passiver i alt	1.916,4	1.675,3	1.750,7	1.829,6	1.911,9	1.998,0	2.088,0	2.181,9	2.280,1	2.382,7	2.489,9
Egenkapital inkl. 100% udskudt skat	800,0	567,4	651,9	730,7	813,1	878,6	933,4	990,9	1.051,1	1.114,1	1.180,0
Egenkapital inkl. 50 % af udskudt skat	800,0	566,7	644,2	715,5	789,7	846,4	892,1	939,9	990,0	1.042,3	1.097,1
Soliditetsgrad		33,8%	36,4%	38,3%	40,1%	40,8%	40,7%	40,7%	40,7%	40,7%	40,7%

Bestyrelsen er ikke bekendt med forhold, usikkerhedsmomenter, krav, forpligtelser eller be-
givenesser, der med rimelighed kan forventes at få en væsentlig indflydelse på Selskabets
fremtidsudsigter for det igangværende regnskabsår, bortset fra de forhold, der er beskrevet
under afsnit 3 (Risikofaktorer).

8.8 Budgetforudsætninger

Det viste budget tager udgangspunkt i en egenkapital på DKK 800 mio. før omkostninger
til emissionen og ejendomskøb. Selskabet budgetteres til i gennemsnit at erhverve Porte-
føljen til en pris, der modsvarer lejefaktor 18,5. Porteføljens værdi primo 2018 budgetteres
til at udgøre bruttolejen gange en lejefaktor på 19,5. Der budgetteres med en gennemsnitlig
årlig lejestigning på 4%. Porteføljen forventes finansieret med 67,5% fremmedkapital i form
af banklån, mens det resterende kapitalbehov forventes dækket af egenkapital. Der bud-
getteres med, at Selskabet etableres med en likviditetsreserve på 1,3% efter afholdelsen af
købsomkostninger.

Centrale antagelser

Købspris / lejefaktor	18,5
Exit pris / lejefaktor	19,5
Fremmedfinansiering i %	67,5%
Årlig stigning i lejen	4,00%
Egenkapital, % af købspris ekskl. købsomk.	48,37%

8.8.1 Transaktionsomkostninger

Koncernens samlede transaktionsomkostninger, herunder både emissionsomkostninger og omkostninger ved ejendoms køb, budgetteres at andrage 14,57% af Porteføljens købspris. Under forudsætning af at der tegnes 7.110.000 nye B-aktier budgetteres med ejendoms køb for DKK 1.654 mio., og de samlede transaktionsomkostninger budgetteres til DKK 241,0 mio. Såfremt der tegnes 2.000.000 nye B-aktier budgetteres med ejendoms køb for DKK 477,9 mio. og transaktionsomkostninger på DKK 70,7 mio., jfr. afsnit 8.9.

I forbindelse med ejendomserhvervelser budgetteres med gennemsnitlige transaktionsomkostninger på 12,95% (inkl. formidlingshonorar til Investea A/S) af købsprisen på de erhvervede ejendomme. Det forudsættes i denne forbindelse, at nogle af de fremtidige ejendomstransaktioner kan gennemføres gennem køb af ejendomsselskaber i transaktionsstrukturer, som ikke udløser udgifter til tysk transaktionsafgift, hvorfor denne i forbindelse med ejendomstransaktioner i gennemsnit andrager 2,1% af købsprisen af de fremtidige ejendomserhvervelser.

Transaktionsomkostningerne er angivet i danske kroner og omfatter blandt andet prospektarbejdelse, trykning af prospekt, annoncering, tegningsprovision, revisorgennemgang af prospekt og skattemæssig rådgivning, tysk transaktionsafgift ved køb af ejendomme, mæglerhonorarer, vurderingsrapporter, teknisk due diligence, juridisk due diligence, øvrige due diligence omkostninger, notaromkostninger, stempelomkostninger, stiftelsesgebyrer og øvrige finansieringsomkostninger samt honoraret til Investea A/S i forbindelse med indkøb af nye ejendomme.

Budgetterede transaktionsomkostninger i 2007

	Andel af ejendomsprisen	Fuldtegning	Minimumstegning
	%	DKK	DKK
Mæglerhonorar til tyske mæglere	3,00	49,6	14,3
Gennemsnitlig transaktionsskattebetaling	2,10	34,7	10,0
Notar og advokatomkostninger	1,15	19,0	5,5
Due diligence og øvrige omkostninger	1,00	16,5	4,8
Finansieringsomkostninger	0,70	11,6	3,3
Investeas formidlingshonorar	5,00	82,7	23,9
Ejendomsrelaterede købsomkostninger	12,95	214,2	61,9
Omkostninger i forbindelse med børs emission (B-aktier, fuldtegning)	1,62	26,8	
Omkostninger i forbindelse med børs emission (B-aktier, minimumstegning)	1,84		8,8
Købsomkostninger i alt	14,57%	241,0	70,7

En række af omkostningerne kan sædvanligvis først fastlægges endeligt, når ejendoms købene er gennemført og lånene er optaget. Omkostningerne i forbindelse med børsmission omfatter salg af selskabets aktier til en bred kreds af investorer, annoncering samt udarbejdelse og trykning af prospektmateriale.

8.8.2 Porteføljens lejeindtægt og lejestigningspotentiale

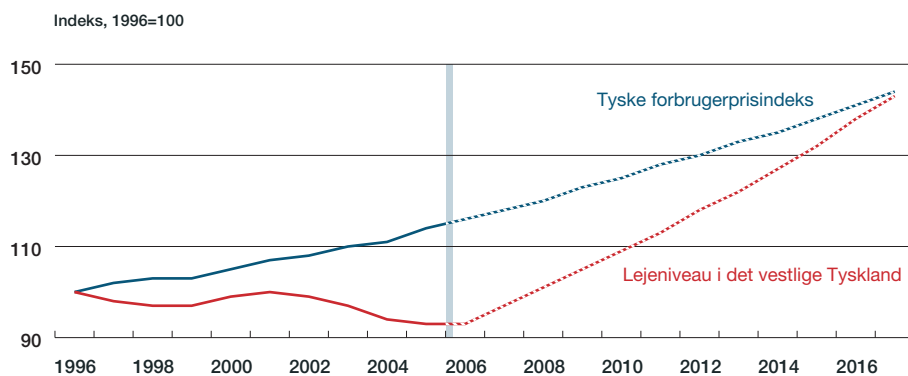
Lejeindtægten for 2008 er budgetteret til DKK 89,4 mio. og er baseret på en forventet værdi af Portefølje på DKK 1.654 mio. indkøbt af Selskabet til en lejefaktor på 18,5. Budgettet reflekterer ikke eventuelle ledige lejemål. Porteføljens indkøbspris og løbende værdiansættelse baseres på den faktiske leje. Der er således budgetteret med en uændret økonomisk tomgang i hele budgetperioden.

Bestyrelsen forventer, at det fortsatte opsving og det stigende privatforbrug i Tyskland vil få markant positiv indflydelse på detailhandelsklimaet og derigennem medføre en stigning i efterspørgslen efter lejemål i velbeliggende strøgejendomme. Dermed forventer Bestyrelsen, at udlejere af velbeliggende erhvervslejemål vil opnå en stærk forhandlingsposition overfor lejerne, hvilket forventes at medføre betydelige lejestigninger i de kommende år. På baggrund af ovenstående forventes en årlig stigning i lejen på 4%, hvoraf den forventede inflation udgør 2% p.a.

I praksis vil reguleringen af de individuelle lejemål ske løbende, men af beregningsmæssige årsager foretages reguleringen pr. 1. januar hvert år. Første reguleringsdato i Budgettet er 1. januar 2009. Forventningen om en samlet lejestigning på 4% p.a. i budgetperioden svarer til en real stigning i lejeniveauet i perioden frem til 2017 på 20%, under antagelse af at inflationen udgør 2% p.a. Den forventede udvikling i lejeniveauet i budgetperioden svarer til, at udviklingen i lejen fra 1996 til 2017 kommer på niveau med inflationsudviklingen for samme periode, jf. nedenstående figur. I praksis er det usandsynligt, at lejestigningerne vil indfinde sig gradvist, og det er Bestyrelsens forventning, at der i forbindelse med udløb af de enkelte lejekontrakter vil ske betydelige opjusteringer af lejeniveauet.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er usikkerhed om muligheden for at realisere de forventede ændringer i lejeniveauet m.v., jf. afsnit 3 om Risikofaktorer.

Nødvendig lejestigning for at indhente inflationsefterslæb på 10 år



Kilde: Kemper's og Deutsche Bundesbank og Selskabets beregninger

8.8.3 Regulering af lejekontrakter

Det er sædvanligt i Tyskland at aftale en mekanisme i lejeaftaler om butiks-, restaurationslejemål og kontorlejemål og andre kategorier af erhvervslejemål, hvorefter lejen reguleres efter en nærmere fastsat metode. Denne metode kan enten være en automatisk forhøjelse af lejen med en i forvejen fastsat sats eller i forvejen aftalte beløb („Staffelmiete“) eller en regulering af lejen afhængig af udviklingen af et nærmere fastsat indeks. I sidstnævnte tilfælde er det normalt, at lejen ikke reguleres ved hver eneste ændring af indekset, men først når prisindekset er steget med en vis procentdel, eller når et vist tidsrum er forløbet.

Ofte er der placeret boliglejemål i de øvre etager af tyske strøgejendomme (ca. 7% af lejeindtægten for Ejendommene). Lejeregulering af boliglejemål er som udgangspunkt baseret på aftalefrihed, men lovgivningen indeholder visse begrænsninger i udlejers adgang til at fastsætte og forhøje lejen. Den tyske lejelovgivning indeholder mulighed for pristalsregulering af huslejen i boliglejemål. Dette kræver imidlertid, at en sådan mulighed er aftalt i lejekontrakterne. Er det ikke tilfældet, kan udlejeren ved bestående lejemål forlange, at lejeren erklærer sig indforstået med en husleje-forhøjelse, der ikke overstiger den sædvanlige husleje for sammenlignelige lejemål i det pågældende område, hvis huslejen for lejemålet ikke er blevet ændret i de seneste 15 måneder og forudsat, at huslejen ikke bliver forhøjet med mere end 20%, set over de seneste tre år. Som begrundelse for den varslede husleje-forhøjelse og dermed for at kræve den sædvanlige, sammenlignelige husleje for området kan udlejeren enten henvise til et for området gældende „Mietspiegel“, til en erklæring fra en syns- og skønsmand eller til den husleje, der bliver betalt i området for tre sammenlignelige lejemål. Også ved indgåelsen af nye lejemål spiller den sædvanlige, sammenlignelige husleje i området en rolle. Deraf følger hvilken husleje, der lovligt kan aftales mellem lejer og udlejer. Endelig kan udlejeren kræve leje-forhøjelse i et vist omfang, hvis der udføres moderniseringer/forbedringer eller energibesparende foranstaltninger.

8.8.4 Driftsomkostninger og selskabsadministrationsomkostninger

De samlede udlejerbetalte driftsomkostninger for Koncernen budgetteres at udgøre DKK 9,0 mio. årligt (2008-niveau). Driftsomkostninger budgetteres til at stige med 2% p.a. Driftsomkostningerne dækker primært udgifter til vedligeholdelse af Porteføljen, ejendomsadministration og teknisk forvaltning. Efter tysk ret er det som udgangspunkt ejendommens ejer, der afholder driftsomkostninger i forbindelse med driften af ejendommen. Det er imidlertid sædvanligt i Tyskland i lejekontrakter for erhvervslejemål at aftale, at lejerne skal bære hovedparten af de løbende driftsomkostninger. Budgettet indeholder en omkostningsreserve på 1% af lejeindtægten, svarende til DKK 0,9 mio. (2008-niveau), til dækning af udlejerbetalte driftsomkostninger på enkelte lejemål.

Driftsomkostninger 2008	Andel af lejeindtægt	DKK mio.
Ejendomsadministration	3,80%	3,4
Vedligeholdelse	3,90%	3,5
Teknisk forvaltning	1,40%	1,3
Øvrige omkostninger	1,00%	0,9
Driftsomkostninger i % af lejen	10,10%	9,0

Udlejer administrerer herudover betalingen af en række driftsomkostninger til blandt andet forsikring, ejendomsskat, vandforsyning, kloakering, affaldshentning, drift af elevatorer, varme, fællesstrøm, renovation, gaderengøring m.v.

8.8.4.1 Ejendomsadministration

Der budgetteres med et ejendomsadministrationshonorar på 3,8% af lejeindtægten svarende til DKK 3.4 mio. Selskabet har indgået en resultatbaseret samarbejdsaftale med Colliers vedrørende ejendomsadministrationen. Ejendomsadministrator modtager et basishonorar på 2,25% af lejeindtægten og et tillæg på 25% af den årlige lejestigning, der ligger udover inflationen. Ved en forventet inflation på 2% og en lejestigning på 4% udgør tillægget 0,5% af lejeindtægten. Endvidere budgetteres med omkostninger på 1% af lejeindtægten til dækning af omkostninger ved indgåelse af nye lejekontrakter.

8.8.4.2 Vedligeholdelse

Der budgetteres med årlige omkostninger til vedligeholdelse af Porteføljen på DKK 3.5 mio. (2008-niveau) svarende til 3,9% af lejeindtægten. Baseret på den budgetterede lejeindtægt og et gennemsnitligt forhold mellem lejeindtægt og areal for en portefølje af tyske strøgejendomme, svarer det til omkring DKK 45 pr. m² p.a.

8.8.4.3 Teknisk forvaltning

Der budgetteres med omkostninger til teknisk forvaltning på 1,4% af lejeindtægten, hvilket svarer til DKK 1.3 mio. (2008 niveau). Posten indbefatter blandt andet omfatter generel teknisk drift af Porteføljen, bygningsteknisk vedligeholdelse og forebyggelse, bygningsteknisk inspektion af tekniske anlæg og drift af blandt andet teknikrum, installationer, parkeringspladser og forhandlinger og kontrol af underleverandører af driftstekniske services, opfyldelse af myndighedsforskrifter i relation til ventilation, elevatorer m.m., kontakt til lejere i relation til skadeafhjælpning og fejlretning samt energioptimering.

8.8.4.4 Øvrige omkostninger

Som nævnt er det sædvanligt i Tyskland i lejekontrakter om erhvervslejemål at aftale, at lejerne skal bære hovedparten af de løbende driftsomkostninger, der kan omfatte blandt andet ejendomsskatter, forsikring, gaderengøring, affaldshåndtering, vicevært, elevatorer etc. Budgettet indeholder en omkostningsreserve på 1% af lejeindtægten, svarende til DKK 0,9 mio. (2008 niveau), til dækning af udlejerbetalte driftsomkostninger.

8.8.4.5 Administrationsomkostninger

De årlige administrationsomkostninger budgetteres til DKK 7,5 mio. (2008 niveau) og fordeles sig således:

Selskabsadministrationsomkostninger 2008

	Andel	DKK mio.
Revision og øvrig adm. (% af lejeindtægt)	0,50%	0,4
Omkostninger til bestyrelse og i forbindelse med børsnotering (% af lejeindtægt)	0,50%	0,4
Selskabsadministration og management (% af ejendomsværdi)	0,40%	6,6
Selskabsadministrationsomkostninger i alt		7,5

Omkostninger til revision i forbindelse med udarbejdelse af dansk og tysk årsregnskab inklusive skattebilag m.v. budgetteres samlet at udgøre DKK 0,4 mio. (2008-niveau).

Det årlige honorar til Bestyrelsen budgetteres at udgøre DKK 200.000 og DKK 80.000 til Investeringskomiteen. Der budgetteres med øvrige årlige omkostninger i forbindelse med børsnoteringen på ca. DKK 140.000, hvoraf DKK 101.000 (2008-niveau) er den årlige omkostning til OMX i forbindelse med B-aktiernes notering.

Administrations- og samarbejdsaftalen med Investea A/S inkluderer alle Koncernens administrative opgaver med undtagelse af ejendomsadministration og teknisk administration. For sine ydelser i henhold til Administrations- og samarbejdsaftalen modtager Investea A/S et kvartårligt honorar på 0,1% af den bogførte værdi af de ejendomme Selskabet til enhver tid ejer primo kvartalet opgjort efter IFRS (markedsværdi). Honoraret til Investea A/S i forbindelse med administrationen af Selskabet budgetteres således til ca. DKK 6,6 mio. i 2008.

Omkostninger til revision, øvrig administration og Bestyrelsen budgetteres til at følge udviklingen i lejen, mens omkostningerne til selskabsadministration og management honoraret budgetteres til at stige med udviklingen i ejendomsværdien.

8.8.5 Finansielle omkostninger og indtægter

Projektet finansieres med egenkapital og banklån, der forventes at udgøre ca. 67,5% af købsprisen. Der budgetteres med en fast rente på 5,85% på lån, idet renten fastlåses for 5-10 år i takt med at Ejendommene købes. Selskabet vil i forbindelse med konkrete investeringer finansiere disse til den enhver tid opnåelige rente i markedet. Koncernens overskydende likviditet forventes forrentet med en årlig rentesats på 4,0%.

8.8.6 Porteføljens værdiudvikling

I Budgettet indgår Porteføljen initialt med den samlede budgetterede anskaffelsespris på DKK 1.654 mio., hvortil kommer transaktionsomkostninger på DKK 241,0 mio. De afholdte transaktionsomkostninger, jf. afsnit 5.4 og afsnit 8.8.1, vil i væsentligt omfang påvirke Selskabets resultatopgørelse i 2007, hvilket medfører en reduktion i egenkapitalen på det konsoliderede balancebudget fra projektstart til ultimo 2008.

I overensstemmelse med IFRS opgøres Porteføljen i Budgettet til dagsværdi og værdireguleringen resultatføres i budgetårene fra 2008-2017. Denne værdiregulering kan enten være positiv eller negativ. Koncernen budgetterer med en årlig positiv værdiregulering af Porteføljen fra og med 2008 svarende til den budgetterede lejestigning samt en forventet gradvis stigning i lejefaktoren fra 18,5 i 2008 til 19,5 i 2017. Denne budgetforudsætning er begrundet i Selskabets forventning om, at afkastkravet på tyske strøjeendomme over tid vil nærme sig afkastkravet på tilsvarende strøjeendomme i København og andre vesteuropæiske storbyer. På baggrund af aktuelle udbud af velbeliggende strøjeendomme i København, vurderer Bestyrelsen, at sådanne ejendomme i dag typisk handles til en lejefaktor på 24-28 gange den årlige lejeindtægt.

8.8.7 Skat

Nyere bygninger, som er en del af en virksomhed og ikke anvendes til beboelse, kan i Tyskland normalt afskrives skattemæssigt lineært med 3% p.a. For ældre og andre bygninger gælder andre afskrivningsprocenter. Afskrivning på driftsmidler (tekniske installationer m.v.) foretages som hovedregel lineært over den forventede levetid, som der for en række forskellige aktiver foreligger standardiserede skøn for i budgettet er der forudsat en samlet afskrivningsprocent på 3% over budgetperioden, idet der ikke budgetteres med forhøjede afskrivningssatser på tekniske installationer. Der budgetteres ikke med skattebetalinger i budgetperioden grundet skattemæssige afskrivninger på Porteføljen. Der budgetteres ikke med regelmæssige frasalg af ejendomme og ejendomsselskaber henset til Selskabets mulighed for fortsat undtagelse fra betaling af tysk erhvervsskat på 15-19% og den fortsatte rentefradragsret, jf. afsnit 3.12. Budgettet forudsætter, at der ikke vælges international sambeskatning, således at der ikke er forudsat anvendt nogen dobbeltbeskatningsoverenskomst. Endvidere forudsættes uændrede skattemæssige regler i budgetperioden.

Udsving i renteniveauet afdækkes via finansielle instrumenter (renteswaps). Skattemæssigt beskattes renteswaps efter et lagerprincippet, dvs. udsving i værdier beskattes uanset at værdien ikke er realiseret. Renter beskattes efter realisationsprincippet, dvs. ved betaling. Set over en årrække, vil det skattemæssige resultat af den samlede rentebetaling, inklusiv afdækning via renteswaps svare til den regnskabsmæssige renteudgift, som fremgår af budgettet. Men da der benyttes forskellige skattemæssige indtægtskriterier, kan der opstå udsving i de skattemæssige resultater. De forventes dog ikke at påvirke budgettet, idet muligheden for skattemæssige afskrivninger og underskudsfremførsel i høj grad afdækker skattemæssige periodeforskydninger. Der er vedtaget en ny skattereform i Tyskland, som træder i kraft 1. januar 2008. Det er i budgettet forudsat, at den høje kapitalisering fremover fastholdes i Koncernen såvel som i Datterselskaberne, hvor ejendommene er placeret. Selskabet bliver derfor ikke omfattet af reglerne om begrænsning af rentefradraget.

8.8.8 Afvikling af lån

Lånene forventes etableret i form af en række individuelle lån under rammeaftaler med to internationale banker. Belåningsgraden og vilkårene for de individuelle lån vil afhænge af den konkrete ejendoms karakteristika. Der budgetteres i gennemsnit med lån svarende til 67,5% af Porteføljens markedsværdi svarende til DKK 1.116,4 mio. opgjort ultimo 2007. Ved både minimums- og fuldtegning budgetteres med afdrag på gælden i år 2008 og 2009. Der tilstræbes, at Selskabet har en likviditetsreserve på ca. DKK 21 mio. og Selskabets soliditetsgrad ikke overstiger 40%, hvilket medfører, at der Budgetteres med udbyttebetalinger fra og med 2009, og optagelse af ny gæld fra 2012. Som følge heraf budgetteres Selskabets soliditetsgrad til at være ca. 40% i perioden 2012-2017. Det anses dog for sandsynligt, at lånene kan optages med længere afdragsfri perioder, hvilket kan medføre, at gældsafviklingen afviger fra det budgetterede og at likviditeten forbedres i forhold til budgettet.

8.9 Følsomhedsberegninger

Selskabet har for nogle af de anvendte budgetforudsætninger, som er beskrevet i afsnit 8.8, foretaget følsomhedsberegning af, hvor stor en påvirkning en ændring af de enkelte forudsætninger kan have på Selskabets budgetterede egenkapital i 2017. Følsomhedsberegningerne er foretaget som „alt-andet-lige“ beregninger af virkningen på egenkapitalen i 2017 af isolerede ændringer i forskellige budgetforudsætninger, hvor de øvrige budgetforudsætninger ikke ændres. Følsomhedsberegningerne kan således alene anvendes som en indikation

af Budgettets følsomhed over for en enkelt ændring i forudsætningerne, idet flere samtidige ændringer af forudsætningerne vil kunne medføre yderligere negativ påvirkning i forhold til nedenstående beregninger.

Budgetteret virkning på Udsteders egenkapital og forventet ændring i egenkapital

	Grundforudsætning	Ændring	Egenkapital (inkl. akk. udbytte) i 2017	Ændring ifht. til Budget	Stigning i egenkapital (inkl. akk. udbytte) i perioden 2008-2017
Budget med basisforudsætninger			1.430		630
Ejendomsrelaterede faktorer					
Lejefaktor	18,5	2,00	1.339	-91	539
Årlig lejeregulering	4,0%	1,0%	1.642	212	842
	4,0%	-2,0%	1.049	-381	284
Lejeændring efter 5 år		-10,0%	1.187	-243	387
Købsomkostninger	7,25%	1,0%	1.401	-29	601
Driftsomkostninger	10,10%	2,0%	1.413	-17	613
	10,10%	4,0%	1.396	-34	596
Ingen værdistigning (salgsfaktor = købsfaktor)	0,1 p.a.	0,0%	1.341	-89	541
Ingen reduktion i salgspris s.f.a. udskudt skat			1.596	166	796
50% reduktion i salgspris s.f.a. udskudt skat			1.513	83	713
Makroøkonomiske faktorer					
Årlig inflation	2,00%	0,5%	1.529	99	729
	2,00%	-0,5%	1.334	-96	534
Renteniveau	5,85%	1,0%	1.330	-100	530
	5,85%	-1,0%	1.528	98	728
Valutakurs	7,50	5,0%	1.502	72	702
	7,50	-5,0%	1.358	-72	558

Ejendomsrelaterede faktorer

I Budgettet tages der udgangspunkt i en årlig lejeregulering på 4,0%, såfremt lejemålene kan reguleres med 5% p.a. vil Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 stige til DKK 1.642 mio. Derimod vil Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte udgøre DKK 1.049 mio. ved en årlig lejeregulering på 2%. Et fald i lejen på 10% efter 5 år vil mindske Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 med ca. DKK 243 mio. sammenholdt med Budgettet.

Såfremt købsomkostningerne stiger med 1,0% f.eks. som følge af en højere gennemsnitlig transaktionsafgift eller stigende due diligence omkostninger udgør Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte DKK 1.401 mio. i 2017.

Budgettet er baseret på en forudsætning om, at driftsomkostningerne udgør 10,1% af de samlede lejeindtægter. En stigning i driftsomkostningerne med 2%-point til 12,1% vil medføre et fald i Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte på DKK 17 mio. i forhold til Budgettet, mens en stigning i driftsomkostningerne på 4%-point vil resultere i at Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte reduceres med DKK 34 mio.

I Budgettet opgøres Porteføljens værdi på baggrund af lejefaktor 18,5 i 2008, og det forudsættes at den stiger gradvist til 19,4 i 2017. Hvis Porteføljens værdi overhovedet ikke stiger i

de kommende 10 år, vil Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 udgøre ca. DKK 1.341 mio.

Budgettet er baseret på, at Porteføljen handles til lejefaktor 18,5 gange den årlige lejeindtægt. En stigning i købsfaktoren allerede fra budgetperioden start på 2,0 til 20,5 vil medføre et lavere driftsafkast på Porteføljen. Dette resulterer i at Selskabets opbyggede egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 udgør DKK 1.339 mio.

I Budgettet forventes Koncernens egenkapital inkl. akkumuleret udbytte at stige til DKK 1.430 mio. i 2017. Det er Bestyrelsens opfattelse, at ejendomsselskaber i Tyskland typisk handles uden fradrag for udskudt skat, og såfremt dette er tilfældet, vil den budgetterede egenkapital inkl. akkumuleret udbytte stige til DKK 1.596 mio. i 2017. Er der derimod 50% fradrag for den udskudte skat stiger egenkapitalen inkl. akkumuleret udbytte til DKK 1.513 mio.

Makronøkonomiske faktorer

I tilfælde af en stigning i den forventede inflation allerede fra projektets start på 0,5% p.a., og dermed en ændret lejeudvikling og omkostningsudvikling, øges Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 med ca. DKK 99 mio. sammenholdt med Budgettet. I tilfælde af et fald i inflationen på 0,5% p.a. vil Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 blive reduceret med ca. DKK 96 mio. sammenholdt med Budgettet.

Såfremt markedsrenten fra budgetperiodens start stiger med 1%-point p.a., reduceres Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 med ca. DKK 100 mio. sammenholdt med Budgettet. Et rentefald på 1%-point p.a. allerede fra starten øger Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 med ca. DKK 98 mio. sammenholdt med Budgettet.

Der er i alle beregninger taget udgangspunkt i en DKK/EUR-valutakurs på 750. Ved salg af Ejendommene i 2017 vil et fald i EUR-kursen på 5% til kurs 712,5 mindske Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 med ca. DKK 72 mio. sammenholdt med Budgettet. Tilsvarende vil en kursstigning på 5% til kurs 787,5 øge Selskabets egenkapital inkl. akkumuleret udbytte i 2017 med ca. DKK 72 mio. sammenholdt med Budgettet.

Budget ved minimumstegning

Nedenstående tabeller viser en opsummering af Budgettet såfremt minimumstegningen på 2.000.000 B- aktier gennemføres. Ved minimumstegning forventes en egenkapital på DKK 232,2 mio., som Selskabet investerer i henhold Investeringsstrategien.

Konsolideret resultatbudget for Koncernen (minimumstegning af 2,0 mio. B-aktier)

mio. DKK

Resultatbudget	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lejeindtægt	25,8	26,9	27,9	29,1	30,2	31,4	32,7	34,0	35,4	36,8
Driftsomkostninger	-2,6	-2,7	-2,7	-2,8	-2,8	-2,9	-2,9	-3,0	-3,1	-3,1
Driftsresultat	23,2	24,2	25,2	26,3	27,4	28,5	29,7	31,0	32,3	33,7
Administrations- og samarbejdshonorar	-1,9	-1,9	-2,0	-2,1	-2,2	-2,3	-2,4	-2,5	-2,6	-2,7
Øvrige administrationsomkostninger	-0,5	-0,5	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
Resultat før finansielle poster	20,8	21,7	22,7	23,6	24,6	25,6	26,7	27,8	29,0	30,2
Renteudgifter	-18,6	-18,5	-18,3	-18,3	-18,3	-18,7	-19,3	-19,9	-20,5	-21,2
Resultat før afskrivninger og værdireguleringer	2,2	3,3	4,3	5,3	6,3	6,9	7,4	7,9	8,4	9,0
Værdiregulering af ejendomme	0,0	21,8	22,8	23,8	24,9	26,0	27,2	28,4	29,6	31,0
Skat til betaling	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ændring i udskudt skat	-0,3	-4,0	-4,3	-4,7	-5,0	-5,3	-5,5	-5,8	-6,1	-6,4
Årets resultat	1,8	21,0	22,8	24,4	26,2	27,7	29,0	30,5	32,0	33,5

Konsolideret pengestrømsbudget for Koncernen (minimumstegning af 2,0 mio. B-aktier)

Mio. DKK

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Resultat før afskrivninger og værdireguleringer	2,2	3,3	4,3	5,3	6,3	6,9	7,4	7,9	8,4	9,0
Betalt skat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gældsafvikling/belåning	-2,5	-2,6	0,0	0,0	6,0	10,2	10,6	11,0	11,5	12,0
Udbyttebetaling	0,0	-0,6	-4,3	-5,3	-12,2	-17,1	-18,0	-18,9	-19,9	-20,9
Ændring i likvider netto	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akkumuleret likviditet	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9

Konsolideret balancebudget for Koncernen (minimumstegning af 2,0 mio. B-aktier)

Aktiver	Start-up	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ejendomme	477,9	477,9	499,7	522,5	546,3	571,2	597,2	624,3	652,7	682,3	713,3
Aktiverede omkostninger	70,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvide beholdninger	6,2	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Aktiver i alt	554,8	483,8	505,6	528,4	552,2	577,1	603,1	630,2	658,6	688,2	719,2
Passiver	Start-up	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Egenkapital	232,2	163,4	183,8	202,2	221,4	235,3	245,8	256,8	268,4	280,4	293,0
Gæld	322,6	320,1	317,5	317,5	317,5	323,5	333,7	344,3	355,3	366,8	378,8
Udskudt skat	0,0	0,3	4,4	8,7	13,3	18,3	23,6	29,1	34,9	41,0	47,4
Passiver i alt	554,8	483,8	505,6	528,4	552,2	577,1	603,1	630,2	658,6	688,2	719,2
Egenkapital inkl. 100% udskudt skat	232,2	163,7	188,1	210,9	234,7	253,6	269,4	285,9	303,3	321,4	340,4
Egenkapital inkl. 50 % af udskudt skat	232,2	163,5	185,9	206,5	228,0	244,4	257,6	271,4	285,8	300,9	316,7
Soliditetsgrad		33,8%	36,3%	38,3%	40,1%	40,8%	40,8%	40,8%	40,7%	40,7%	40,7%

Generelt

Dette afsnit indeholder almindelig og generel information omkring skattemæssige forhold vedrørende investering i B-aktierne og behandler ikke alle særregler og særlige personlige skatteforhold. B-aktierne er optaget til notering på OMX. Der er ubegrænset mulighed for at investere i B-aktierne for pensionsmidler, idet det bemærkes, at maksimalt 20% af pensionsmidlerne må investeres i en aktie.

Afsnittet beskriver Selskabets opfattelse af gældende skatteregler i Danmark pr. 1. august 2007 og omfatter primært investorer, der er fuldt skattepligtige til Danmark. Investorerne opfordres til at søge supplerende individuel rådgivning.

Udenlandske aktionærer bliver ikke skattepligtige til Danmark af aktieavancer alene på grund af besiddelse af B-aktierne. Har en aktionær fast driftssted i Danmark eller anden tilknytning til Danmark og er dermed begrænset skattepligtig til Danmark, kan investeringen være omfattet heraf.

Udbytte af B-aktierne er omfattet af begrænset skattepligtigt til Danmark for udenlandske aktionærer, idet udbyttet beskattes med en skattesats på 28%, dog oftest nedsat til en lavere skattesats fastsat i en dobbeltbeskatningsaftale mellem Danmark og aktionærens hjemland.

Personer, der har bopæl i Danmark eller der opholder sig i Danmark i minimum seks måneder, samt selskaber, fonde mv., som er registreret i Danmark, eller hvis ledelse har sæde i Danmark, betegnes som fuldt skattepligtige personer.

Ved udbetaling af udbytte vil der som udgangspunkt blive tilbageholdt dansk kildeskat med 28% for personer og 16,5% for selskaber.

Personer, frie midler

B-aktierne behandles skattemæssigt som aktier.

Udbytte af B-aktierne skal medregnes i aktieindkomsten. Fra 2008 er beskattningen ændret til 28% på aktieindkomst op til DKK 45.500 (2007), 43% op til DKK 100.000 og 45% for den del der overstiger DKK 100.000. For ægtepar ses aktieindkomsten under et og ovenstående grænser medtages for 2 personer. Beskattningen er således afhængig af udbyttets størrelse og personens/ægteparrets øvrige aktieindkomst.

Privatpersoner beskattes af gevinster på aktier som aktieindkomst uanset ejertid.

Ved afståelse opgøres gevinst og tab som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen for de pågældende aktier. Personer skal anvende gennemsnitsmetoden ved opgørelsen af fortjeneste og tab på aktier. Gennemsnitsmetoden skal anvendes samlet for aktier udstedt af samme selskab uanset ejertid. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen fordeles den samlede anskaffelsessum for aktier i samme selskab forholdsmæssigt på grundlag af de pålydende værdier.

Udlodning af likvidationsprovenu behandles som en aktieafståelse, i det omfang udlodningen sker i det kalenderår, hvori selskabet endeligt opløses.

Tab konstateret ved afståelse af B-aktierne kan fradrages i det omfang, tabet kan rummes i årets udbytter og gevinster på børsnoterede aktier, som er skattepligtige som aktieindkomst, herunder i den del af udlodningerne fra udloddende aktiebaserede investeringsforeninger, der er aktieindkomst. Modregningsadgangen gælder også aktieindkomst i form af udbytter fra en skattefritaget beholdning under overgangsreglen. Yderligere tab kan fradrages i de følgende indkomstårs udbytter, gevinster og afståelsessummer mv. på børsnoterede aktier uden tidsbegrænsning.

Der gælder særlige regler, hvis en person driver næringsvirksomhed med salg af aktier.

Personer, investering for pensionsmidler

Investor har mulighed for at placere pensionsmidler i B-aktierne, hvorved afkastet vil være omfattet af pensionsafkastbeskatningsloven og dermed blive beskattet med 15% efter lagerprincippet.

Personer, virksomhedsordningen

Midler i virksomhedsordningen kan ikke placeres i B-aktierne.

Selskaber mv. omfattet af Selskabsskatteloven

B-aktierne behandles skattemæssigt som aktier.

Udbytter af B-aktierne skal medregnes i den skattepligtige indkomst med 66% af udbyttebeløbet.

Beskatning sker med den almindelige selskabsskattesats på pt. 25%. Den effektive beskatning af udbytter er derfor pt. 16,5%.

Ved afståelse opgøres gevinst og tab som forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen for de pågældende B-aktier. Selskaber skal anvende gennemsnitsmetoden ved opgørelsen af fortjeneste og tab på aktier. Gennemsnitsmetoden skal anvendes samlet for aktier udstedt af samme selskab uanset ejertid. Ved opgørelsen af anskaffelsessummen fordeles den samlede anskaffelsessum for aktier i samme selskab forholdsmæssigt på grundlag af de pålydende værdier.

Gevinst ved afståelse inden 3 års ejertid beskattes fuldt ud. Tab kan modregnes i tilsvarende fortjenester. Yderligere tab kan fremføres.

Gevinst ved afståelse ved ejertid på 3 år og derover er skattefri. Tilsvarende kan tab ikke fratrækkes eller modregnes.

Hvis et selskab driver næringsvirksomhed med salg af aktier beskattes aktieavancer uanset ejertid, og det er 100% af udbyttebeløbene, som er skattepligtige.

Udlodning af likvidationsprovenu behandles som en aktieafståelse i det omfang udlodningen sker i det kalenderår, hvori Selskabet endeligt opløses.

10. Rådgivere og samarbejdspartnere

Aktieudstedende Institut:

Eik Banki P/F
Yviri við Stond 2, Postboks 34
100 Tórshavn
Færøerne

Juridisk rådgivning (tysk ret):

BEITEN BURKHARDT
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Kurfürstenstraße 72-74
10787 Berlin
Tyskland

Juridisk rådgivning (dansk ret):

Accura Advokataktieselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

Erklæring på Prospektet, Budgettet og Selskabets revisor:

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg
Medlem af Foreningen af Statsautoriserede
Revisorer (FSR)

Tysk skatterådgiver:

PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hamburg
New-York-Ring 13 D-22297
Postfach 60 27 20 D-22237
Hamborg
Tyskland

11. Dokumentationsmateriale

Selskabet erklærer hermed, at der efter Selskabets overbevisning ud fra de oplysninger, der er offentliggjort af tredjemand, ikke er udeladt fakta, som kan medføre, at de gengivne oplysninger er unøjagtige eller vildledende. Selskabet erklærer endvidere, at følgende dokumenter kan besigtiges på Selskabets adresse:

- Selskabets til enhver tid gældende vedtægter og stiftelsesdokument
- Vurderingsrapporten fra DTZ, der bekræfter værdien af de frem ejendomme
- Tekniske rapporter fra Stæhr Architekten
- Skattemæssige udtalelser fra PricewaterhouseCoopers

Definitioner

Administrations- og samarbejdsaftalen	Aftale mellem Selskabet og Investea A/S vedrørende selskabsadministration og samarbejde omkring køb og salg af ejendomme
A-aktierne	Selskabets unoterede A-aktier, såvel den eksisterende A-aktiekapital på nominelt DKK 100.000 og den nytegnede A-aktiekapital på nominelt mellem DKK 2.222.220 og DKK 7.900.000 (tegnet af Investea A/S)
A-aktionærerne	Fysiske og juridiske personer, der ejer A-aktier i Selskabet
B-aktierne	Selskabets B-aktier, såvel den eksisterende B-aktiekapital på nominelt 900.000 og den udbudte B-aktiekapital på nominelt mellem DKK 20.000.000 og DKK 71.100.000
B-aktionærerne	Fysiske og juridiske personer, der ejer B-aktier i Selskabet
Bestyrelsen	Selskabets bestyrelse bestående af Hans Thygesen (formand), Steen Puch Holm-Larsen (næstformand), Mikkel Kragh Kjeldsen, Peter Kureer og Michael Hansen
Budgettet	Den af Ledelsen udarbejdede prognose for Koncernen for perioden 25. juni 2007 til 31. december 2017 indeholdt i afsnit 8
Colliers	Colliers PropertyManagement Partners GmbH
DKK	Danske kroner. I Prospektet anvendes kurs 750 til omregning fra EUR til DKK
Ejendommene	De 15 ejendomme omfattet af købsaftaler og Letter of Intent-aftaler
EUR	Euro. Prospektet anvender kurs 13,33 til omregning fra DKK til EUR
Grunderwerbsteuer	Tysk transaktionsafgift der beregnes som 3,5% (4,5% i Berlin) af et grundlag, der i det væsentlige svarer til ejendommens købspris
IFO-Institutet	Institut for økonomisk research i München
IFRS	International Financial Reporting Standards
Investeringskriterierne	Omfatter Selskabets kriterier for foretagelse af investeringer i form af køb af ejendomme og ejendomsselskaber. Der henvises til afsnit 7.3 for en præcisering af kriterierne
Koncernen	Selskabet og Datterselskaberne
Ledelsen	Bestyrelsen og Direktionen
Lånene	Koncernens individuelle lån på de enkelte ejendomme
Långiverne	En eller flere internationale banker som forventes at finansiere Selskabets ejendomstransaktioner
Porteføljen	De 15 ejendomme, som Investea A/S har indgået købsaftaler og Letter of Intent-aftaler på og de ejendomme, som Selskabet erhverver i fremtiden
Prospektet	Dette prospekt dateret 15. august 2007
Selskabet	Investea German High Street II A/S (CVR nr. 3069 1644) Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup
Udbuddet	Udbuddet af B-aktierne i henhold til Prospektet
Vurderingsrapporten	Vurderingsrapport dateret august 2007 afgivet af den uafhængige mæglervirksomhed DTZ om værdien af fem af Ejendommene

Bilag 1. Selskabets vedtægter

Vedtægter for

Investea German High Street II A/S (CVR: 3069 1644)

1. Navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Investea German High Street II A/S.
- 1.2 Selskabets hjemsted er Gentofte kommune.

2. Formål

- 2.1 Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed i Tyskland ved køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.

3. Selskabets kapital og aktier

- 3.1 Selskabets aktiekapital udgør DKK 1.000.000,00, der fordeles i A- og B-aktier à DKK 10,00 i forholdet 1:9, således at 10% af aktiekapitalen svarende til DKK 100.000,00 udgøres af A-aktier og 90% af aktiekapitalen svarende til DKK 900.000,00 udgøres af B-aktier.
- 3.2 Aktiekapitalen er fuldt indbetalt. Aktierne er ihændehaveaktier.
- 3.3 Selskabets aktiebog føres af Aktiebog Danmark A/S, A/S, CVR-nr. 2708 8899, Kongevejen 118, 2840 Holte, der er valgt som aktiebogsfører på selskabets vegne.
- 3.4 Aktierne er omsætningspapirer. Der gælder ingen indskrænkninger i aktiernes omsættelighed med undtagelse af den i pkt. 3.5 beskrevne fortegningsret.
- 3.5 Hver aktionær har fortegningsret ved nyudstedelse af aktier indenfor deres egen klasse. Såfremt en eller flere aktionærer vælger ikke at udnytte fortegningsretten, er de andre aktionærer berettigede til at udnytte den uudnyttede fortegningsret forholdsmæssigt i forhold til deres besiddelse af aktier. En beslutning, der medfører en forskydning i retsforholdet mellem A- og B-aktionærerne er kun gyldig, når den tiltrædes af aktionærer, der ejer mindst to tredjedele af den på generalforsamlingen repræsenterede del af den aktiekasse, hvis retsstilling forringes.
- 3.6 Selskabet har forkøbsret ved enhver overdragelse af A-aktier. Hvis udnyttelse af forkøbsretten vil medføre, at et opkøb af A-aktierne vil være i strid med reglerne om egne aktier, herunder hvis selskabet opkøber mere end 10% af selskabets aktiekapital, vil opkøbet foregå som led i en kapitalnedsæt-

telse. Ønsker en A-aktionær at overdrage sine A-aktier i Selskabet, skal A-aktionæren indhente et ubetinget, kontant tilbud fra en potentiel køber. Derefter skal A-aktionæren forelægge tilbudet for Selskabets bestyrelse. På grundlag heraf skal bestyrelsen indkalde til en generalforsamling med 8 kalenderdages varsel i overensstemmelse med pkt. 5.2. Hvis 2/3 af de afgivne stemmer fra B-aktionærerne på generalforsamlingen tiltræder et køb af de tilbudte A-aktier, skal Selskabet søge købet finansieret på forsvarlige vilkår og gennemført indenfor 4 uger efter generalforsamlingen. I modsat fald kan A-aktionæren ved udløbet af 4 ugers perioden fra generalforsamlingen tage imod tilbudet fra køberen. Hvis Selskabets køb af A-aktier gennemføres, skal Selskabet søge de købte A-aktier annulleret og aktiekapitalen tilsvarende nedsat.

- 3.7 På tiårsdagen for selskabets stiftelse (25. juni 2017) ophæves opdelingen mellem A- og B-aktier. Fra denne dato har selskabet kun en aktiekasse, hvor alle aktier har samme rettigheder, og hver aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 10 stemmer.

Ved ophævelse af aktieklasserne sker der ingen formueforskydning mellem aktionærerne, idet det er forudsat at værdien af (kursen på) A- og B-aktierne er ens på tidspunktet for ændring af vedtægterne. Eventuelle forskelle kan af generalforsamlingen besluttet udlignet ved udstedelse af fondsaktier til A-aktionærerne. Indstilling til ændring af vedtægterne skal indeholde et bindende svar fra SKAT, eller direkte henvisning til seneste skattemæssige praksis eller lovgivning, der fastslår at ændring af stemmевærdien ikke har nogen skattemæssig betydning på tidspunktet for vedtægtsændringen. Beslutning om ændring af denne bestemmelse kan alene træffes på en generalforsamling ved tiltrædelse fra 9/10 af de afgivne stemmer fra B-aktionærerne.

4. Bemyndigelse til kapitalforhøjelse

- 4.1 Selskabets bestyrelse bemyndiges frem til den 31. december 2007 til ad en eller flere omgange at forhøje Selskabets aktiekapital ved udstedelse af op til i alt nominelt DKK 79.000.000,00 henholdsvis A-aktier og B-aktier i forholdet 1:9 til en kurs på 1.000 +/- 5%.

For bemyndigelsen og de på grundlag heraf udstedte aktie-tegningsretter gælder:

at aktiekapitalen forhøjes med op til nominelt DKK 79.000.000,00 A-aktier og B-aktier ved kontant betaling;

- at nyudstedte B-aktier giver ret til 1 stemme pr. aktie á DKK 10;
- at nyudstedte A-aktier giver ret til 10 stemmer pr. aktie á DKK 10;
- at de nyudstedte aktier skal være omsætningspapirer og ihændehaveraktier;
- at de nyudstedte aktier skal lyde på navn og stedse noteres på navn i Selskabets aktionærfortegnelse som føres af Aktiebog Danmark A/S;
- at der ikke skal udstedes aktiebrev for disse aktier;
- at der skal gælde samme indskrænkninger i omsætteligheden af de nyudstedte aktier, som er gældende for Selskabets øvrige aktier;
- at de nyudstedte aktier giver ret til udbytte i Selskabet for det løbende regnskabsår på lige fod med de hidtidige aktier samt andre rettigheder i Selskabet fra og med tegningsdagen; og
- at A-aktierne og B-aktierne har samme økonomiske rettigheder i Selskabet svarende til deres respektive kapitalandele, og at der bortset herfra ikke er knyttet forskellige rettigheder til Selskabets aktier.
- 4.2 De nyudstedte aktier udstedes gennem Værdipapircentralen. Alle rettigheder vedrørende aktierne skal anmeldes til Værdipapircentralen efter de herom gældende regler.
- 4.3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen de nærmere vilkår for kapitalforhøjelsen, der gennemføres ifølge bemyndigelsen i overensstemmelse med aktieselskabslovens § 37.
- 5. Generalforsamlinger**
- 5.1 Selskabets generalforsamlinger afholdes i Storkøbenhavn.
- 5.2 Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 kalenderdages og højst 4 ugers varsel via Erhvervs- og Selskabsstyrelsens informationssystem samt ved almindeligt brev til alle i aktiebogen registrerede aktionærer, der har fremsat begæring herom.
- 5.3 Indkaldelsen skal indeholde dagsordenen for mødet og angive det væsentligste indhold af eventuelle forslag til vedtægtsændringer. Såfremt der skal træffes beslutning om vedtægtsændring efter aktieselskabslovens § 79, stk. 1 eller 2, skal indkaldelsen angive den fulde ordlyd af forslaget, ligesom indkaldelsen skal sendes til enhver noteret aktionær.
- 5.4 Selskabets ordinære generalforsamling afholdes senest 4 måneder efter udløbet af selskabets regnskabsår. Forslag, der af en aktionær ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være fremsendt til selskabets kontor senest 2 måneder efter udløbet af selskabets regnskabsår.
- 5.5 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen eller en generalforsamlingsvalgt revisor finder dette hensigtsmæssigt. Endvidere skal ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen senest to uger efter, at skriftlig begæring herom til behandling af et bestemt angivet emne er indgivet til selskabets kontor af aktionærer, som ejer mindst en tiendedel af aktiekapitalen.
- 6. Generalforsamlingens dagsorden m.v.**
- 6.1 Senest otte kalenderdage før enhver generalforsamling fremlægges dagsordenen samt de fuldstændige forslag, der skal fremsættes på generalforsamlingen på selskabets kontor til eftersyn for aktionærerne. For den ordinære generalforsamlings vedkommende fremlægges på selskabets kontor til eftersyn for aktionærerne tillige årsrapport samt revisionsberetning behørigt underskrevet og påtegnet.
- 6.2 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:
- Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år.
 - Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse og meddelelse af decharge for bestyrelse og direktion.
 - Vedtagelse af fordeling af overskud eller underskud efter forslag fra bestyrelsen.
 - Valg af bestyrelse.
 - B-aktionærernes valg af 2 medlemmer til investeringskomiteen.
 - Valg af revisorer.
 - Eventuelle forslag fra aktionærer og bestyrelse.
 - Eventuelt.
- 7. Dirigent på generalforsamlingen**
- 7.1 Forhandlingerne på generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent. Dirigenten afgør alle spørgsmål angående sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivning samt dennes resultat.
- 7.2 Over det på generalforsamlingen passerede føres en protokol, der skal underskrives af dirigenten.

8. Fremmøde på generalforsamlingen

- 8.1 Enhver aktionær har adgang til selskabets generalforsamlinger, såfremt aktionæren senest fem kalenderdage forud for dennes afholdelse imod behørig legitimation har fået udleveret adgangskort på selskabets kontor. Adgangskort udleveres til aktionærer noteret i selskabets aktiebog. Alternativt mod forevisning af en ikke mere end otte kalenderdage gammel depotudskrift fra Værdipapircentralen eller det kontoførende pengeinstitut som dokumentation for aktiebesiddelsen.
- 8.2 Aktionæren kan møde personligt eller ved fuldmægtig og kan møde sammen med en rådgiver. Stemmeret kan udøves i henhold til fuldmagt. Såfremt der gives fuldmagt til andre end bestyrelsen, er det en forudsætning, at enten aktionæren eller fuldmægtigen har indløst adgangskort. Fuldmægtigen skal i forbindelse med eventuel rekvirering af adgangskort og ved adgangskontrollen i forbindelse med generalforsamlingen forevise skriftlig og dateret fuldmagt, som ikke kan gives for en længere periode end ét år.
- 8.3 Selskabets generalforsamlinger er åbne for repræsentanter for pressen, mod forevisning af pressekort.

9. Stemmeret på generalforsamlingen

- 9.1 Stemmeret på generalforsamlinger tilkommer aktionærer, som har fået udleveret adgangskort. For aktier, der er erhvervet ved overdragelse, er stemmeretten yderligere betinget af, at aktionæren senest på tidspunktet for indkaldelse af den pågældende generalforsamling er blevet noteret i aktiebogen eller aktionæren senest på samme tidspunkt har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse overfor selskabet.
- 9.2 Hver A-aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 10 stemmer.
- 9.3 Hver B-aktie på nominelt DKK 10 giver ret til 1 stemme.
- 9.4 Hver A-aktie på nominelt DKK 10 har dog kun ret til 1 stemme, når generalforsamlingen træffer afgørelse i henhold til 13.5.

10. Beslutninger på generalforsamlingen

- 10.1 Alle beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed blandt de på generalforsamlingen fremmødte stemmeberettigede aktionærer, medmindre vedtægterne eller aktieselskabsloven foreskriver særlige regler om repræsentation og majoritet.

11. Bestyrelse

- 11.1 Selskabet ledes af en på generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer.
- 11.2 Intet medlem kan have sæde i bestyrelsen længere end til den ordinære generalforsamling i det kalenderår, hvor bestyrelsesmedlemmet fylder 70 år.
- 11.3 Udover de af generalforsamlingen valgte medlemmer vælger medarbejderne et antal medlemmer af bestyrelsen, såfremt der er krav herom i den til enhver tid gældende lovgivning herom.
- 11.4 Bestyrelsen vælger af sin midte en formand og en næstformand.
- 11.5 Bestyrelsen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed, med undtagelse af valg af administrator, der kræver 2/3 flertal i bestyrelsen. I tilfælde af stemmelighed er formandens, og i dennes forfald næstformandens, stemme udslagsgivende.
- 11.6 Bestyrelsen fastsætter en forretningsorden med nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.
- 11.7 Over det på bestyrelsesmøderne passerede føres en protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

12. Direktion

- 12.1 Selskabets bestyrelse ansætter en direktion bestående af et medlem.
- 12.2 Bestyrelsen fastsætter regler for direktørens kompetence.

13. Investeringskomité

- 13.1 Selskabets bestyrelse skal etablere en investeringskomité, som skal godkende alle køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber.
- 13.2 Investeringskomiteen skal have 4 medlemmer, 2 udpeget af bestyrelsen og 2 valgt af B-aktionærerne på den ordinære generalforsamling i selskabet.
- 13.3 Investeringskomiteen træffer sine afgørelser ved simpel stemmeflerhed.

- 13.4 De af B-aktionærerne udpegede medlemmer af investeringskomiteen kan også være bestyrelsesmedlemmer.
- 13.5 Bestyrelsen fastsætter regler for investeringskomiteens kompetence og for valg af medlemmer til investeringskomiteen. Såfremt bestyrelsen måtte være uenig i investeringskomiteens beslutning om ikke at foretage køb af ejendomme og/eller ejendomsselskaber, kan bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse af, om investeringen skal gennemføres. Generalforsamlingen træffer her beslutning i overensstemmelse med pkt. 9.

14. Administrator

- 14.1 Selskabets bestyrelse udpeger ved selskabets stiftelse en administrator til at forestå driften af selskabet og dets datterselskaber efter nærmere aftale.

15. Tegningsregel

- 15.1 Selskabet tegnes af bestyrelsens formand i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse i forening.

16. Udbytte

- 16.1 Beslutning om udlodning af selskabets midler som udbytte skal træffes af generalforsamlingen på grundlag af den senest godkendte årsrapport.
- 16.2 Udbetaling af udbytte sker ved overførsel til de af aktionærerne anviste konti i overensstemmelse med de for Værdipapircentralen gældende regler.

17. Regnskab

- 17.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra selskabets stiftelse den 25. juni 2007 til 31. december 2007.
- 17.2 Selskabets årsrapport revideres af én eller flere statsautoriserede revisorer.
- 17.3 Selskabets revisorer vælges af generalforsamlingen for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 17.4 Årsrapporten skal opstilles på overskuelig måde i overensstemmelse med gældende lovgivning og skal give et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultatet.

18. Offentlighed

- 18.1 Selskabets vedtægter samt seneste godkendte årsrapport er tilgængelige for offentligheden, og kopi heraf kan på forlangende fås udleveret ved henvendelse til selskabets kontor.

Bilag 2. Administrations- og samarbejdsaftale

Investea A/S
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup
CVR nr. 2530 2257
(„Administrator“)

og

Investea German High Street II A/S
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup
CVR nr. 3069 1644
(„Selskabet“)

(samlet, „Parterne“ og hver for sig „Part“)

har dags dato indgået følgende administrations- og samarbejdsaftale („Aftalen“) vedrørende Selskabet, Selskabets datterselskaber og ejendomme, der ejes eller erhverves af disse selskaber.

1. Indledning og Parter

- 1.1 Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed i Tyskland ved køb, salg, besiddelse og udlejning af fast ejendom.
- 1.2 Som led i Selskabets forretningsplan agter Selskabet at erhverve en større portefølje af ejendomme i Tyskland („Ejendommene“) enten direkte eller indirekte via til formålet etablerede selskaber eller ved køb af ejendomsselskaber („Datterselskaberne“).
- 1.3 Alle henvisninger i Aftalen til „Selskabet“ omfatter „Datterselskaberne“ tillige med disse selskabers til enhver tid værende datterselskaber. Alle henvisninger til „Ejendommene“ omfatter alle sådanne ejendomme, som Selskabet og/eller Datterselskaberne til enhver tid måtte eje og erhverve (også hvis sådanne ejendomme ejes eller erhverves i selskabsform eller lignende). Datterselskaberne og eventuelle yderligere datterselskaber skal tiltræde Aftalen.

2. Selskabsadministration

- 2.1 Administrator påtager sig at forestå den daglige selskabsadministration for Selskabet med virkning fra 1. juli 2007.
- 2.2 Selskabsadministrationen omfatter under ansvar for Selskabets bestyrelse:

- (a) at sørge for at ajourføre Selskabets aktionærfortegnelse og Datterselskabernes aktionær- og anpartshaverfortegnelser,
- (b) at sørge for at Selskabet opretter en aktiebog hos Aktiebog Danmark A/S i overensstemmelse med Selskabets vedtægter,
- (c) at indkalde til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger,
- (d) at udøve Selskabets bestyrelse, direktion og investeringskomité sædvanlig sekretariatsbistand, herunder forestå afholdelse af bestyrelses-, direktions- og investeringskomité møder og udarbejdelse af referater af Selskabets bestyrelsesmøder og generalforsamlinger,
- (e) at varetage kontakten til Selskabets aktionærer og løbende holde dem orienteret om forhold af betydning for Selskabets løbende eller fremtidige drift i overensstemmelse med god informationsskik for børsnoterede selskaber,
- (f) at levere hjemstedsadresse til Selskabet,
- (g) at varetage kontakten til Selskabets långivere, rådgivere og øvrige forretningspartnere,
- (h) at varetage kontakten til offentlige myndigheder, registre, eventuelle autoriserede markedspladser, og lignende,
- (i) at – i det omfang Selskabets aktier optages til notering på en autoriseret markedsplads - i samarbejde med Selskabets øvrige rådgivere, at bistå Selskabet med at opfylde de forpligtelser, som følger af, at selskabets aktier er optaget til handel på en autoriseret markedsplads, herunder blandt andet: (a) udarbejdelse og udsendelse af børsmeddelelser, (b) udarbejdelse og udsendelse af regnskabsmeddelelser, (c) at bistå Selskabet med at opfylde sine oplysningsforpligtelser, (d) at udarbejde liste over insidere og løbende opdatere Selskabets insiderregler og medvirke til at disse overholdes,
- (j) at bistå Selskabet med at vedligeholde sin hjemmeside og løbende opdatere denne,
- (k) at drage omsorg for anbringelse af Selskabets likvide midler,
- (l) at lade foretage sædvanlig bogføring for Selskabet og bistå Selskabets bestyrelse ved udarbejdelse af årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven,
- (m) at udarbejde årlige drifts- og likviditetsbudgetter for Selskabet,
- (n) at bistå de af Selskabet valgte revisorer ved udarbejdelse og revision af Selskabets årsrapporter, samt
- (o) at foranledige udarbejdelse af den reviderede årsrapport med noter og revisionsprotokollater.

- 2.3 Administrator stiller vederlagsfrit direktør til rådighed for Selskabet.
- 2.4 Administrator er ansvarlig for direktørens handlinger, dog ikke hvis Selskabets bestyrelse pålægger direktøren at foretage handlinger eller undladelser, som er i strid med lovgivningen eller som Administrator skriftligt har afvist. Såfremt Selskabets bestyrelser foretager dispositioner, der kan pådrage direktøren erstatningsansvar eller strafansvar er Administrator uden varsel og med øjeblikkelig virkning berettiget til at afmelde direktøren fra det relevante selskabsregister.
- 2.5 Direktøren kan ikke gøres personligt ansvarlig overfor Selskabet, med mindre der er tale om svig, falsk eller lignende. Dette er dog uden betydning for Selskabets adgang til at gøre et eventuelt ansvar gældende overfor Administrator i henhold til Aftalen.
- 2.6 Administrator foranlediger for Selskabets regning, at der tegnes sædvanlig bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring for Selskabet og Datterselskabernes ledelse.
- 2.7 For sine ydelser i henhold til Aftalens punkt 2 modtager Administrator kvartårligt et honorar på 0,1% (eksklusive moms) af Ejendommenes bogførte værdi primo kvartalet opgjort efter IFRS standarder (International Financial Reporting Standards). Honoraret afregnes kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober til betaling senest syv (7) hverdage herefter.
- 3. Ejendomsadministration**
- 3.1 Det påhviler Administrator for Selskabets regning, at indgå en ejendomsadministrationsaftale med en anerkendt administrator på det tyske marked vedrørende sædvanlig ejendomsadministration og teknisk forvaltning på markedsmæssige vilkår.
- 3.2 Honorar til ejendomsadministrator og teknisk forvalter falder uden for Aftalen, og afregnes særskilt direkte til leverandøren af de nævnte ydelser, jfr. punkt 6.3.
- 4. Køb af Ejendommene**
- 4.1 Til opfyldelse af Selskabets formål og forretningsplan rådgiver og bistår Administrator Selskabet med at købe Ejendommene („Køb“) enten direkte eller indirekte via etablering af Datterselskaberne eller køb af ejendomsselskaber.
- 4.2 Med henblik på Køb identificerer Administrator ejendomme, der efter Administrators skøn i al væsentlighed opfylder de af Selskabet fastsatte kriterier, og foretager en sædvanlig indledende og overordnet due diligence undersøgelse af ejendommen(e), herunder af ejendommen(e)s markedsværdi, lejekontrakter, lejersammensætning, lejeniveau og driftsøkonomiske forhold, eventuelle retlige og faktiske rådighedsindskrænkninger for ejendommen(e)s anvendelse, samt ejendommen(e)s eventuelle udviklingspotentiale, ligesom Administrator rådgiver om fremmedfinansieringsbehov og muligheder.
- 4.3 På grundlag af den indledende due diligence udarbejder Administrator en indstilling til Selskabets investeringskomité med henblik på Selskabets beslutning om køb af de(n) pågældende ejendom(me). Investeringskomiteens beslutning skal foreligge skriftligt senest fem (5) hverdage fra modtagelsen af Administrators indstilling. I modsat fald anses indstillingen for tiltrådt af Selskabet.
- 4.4 Når Selskabet har truffet beslutning om Køb bistår Administrator Selskabet med indhentelse og koordinering af eksternt bistand blandt andet fra valuarer, advokater, revisorer, tekniske rådgivere med henblik på indhentelse af vurdering af ejendommen(e)s markedspris, Selskabets gennemførelse af kommerciel, juridisk, finansiel og teknisk due diligence undersøgelser, indhentelse af finansieringstilsagn vedrørende fremmedfinansiering og rådgivning herom, deltagelse i købsforhandlinger og i forbindelse med handlens gennemførelse sammen med Selskabets eksterne rådgivere.
- 4.5 Ved Selskabets beslutning om Køb giver Selskabet samtidig Administrator fuldmagt til med bindende virkning for Selskabet, at indgå bindende aftaler med mæglere, købsaftaler om køb af ejendommen(e) eller ejendomsselskaber, finansieringsaftaler og andre sædvanlige og nødvendige aftaler i forbindelse med gennemførelse af en ejendomstransaktion og/eller selskabstransaktion og til etablering af Datterselskaberne. Fuldmagten giver Administrator ret til på vegne af Selskabet at afholde omkostninger til eksterne rådgivere i forbindelse med due diligence, omkostninger i forbindelse med låneoptagelse, notaromkostninger og øvrige transaktionsafgifter og skatter, herunder „Grunderwerbsteuer“.
- 4.6 I forbindelse med Køb modtager Administrator et honorar på 5% (eksklusive moms) af den faktiske handelspris for ejendommen(e) på købstidspunktet uden fradrag af eventuelle transaktionsafgifter eller lignende. I det omfang Køb sker i selskabsform eller hvad der kan sidestilles hermed beregnes honoraret af den værdi, hvormed ejendommen(e) indgår i

overdragelsen. Administrators honorar afregnes kontant overfor Administrator senest samtidig med købesummen for ejendommen(e) betales til/deponeres til fordel for den pågældende sælger.

5. Salg af Ejendommene

5.1 Efter anmodning fra Selskabet rådgiver og bistår Administrator Selskabet i forbindelse med salg af Ejendommene (samlet, flere sammen eller hver for sig). Salg af Ejendommene kan ske ved direkte salg eller indirekte ved salg af et eller flere af Datterselskaberne („Salg“).

5.2 Efter Administrators skøn kan der foranlediges kontakt til potentielle købere (enten eksternt eller via Administrators eget netværk) og som led i forberedelse af et Salg, eventuel tilvejebringelse af sædvanlige oplysninger og (i det omfang Administrator anser dette for nødvendigt) indhentelse af vurderinger og bistand fra mægler, valuar, advokat, revisor, tekniske rådgivere eller andre rådgivere.

5.3 Aftaler med eksterne mæglere i forbindelse med Salg skal forelægges og godkendes af bestyrelsen i Selskabet inden endelig indgåelse, idet Selskabet og/eller Datterselskaberne afholder samtlige udgifter hertil samt til tilvejebringelse af sædvanlige oplysninger i forbindelse med Salg.

5.4 For sine ydelser i forbindelse med Salg modtager Administrator et honorar på 1,9% (eksklusive moms) af den faktiske handelspris for Ejendommene på salgstidspunktet uden fradrag af eventuelle transaktionsafgifter og lignende. I det omfang Salg sker i selskabsform eller hvad der kan sidestilles hermed beregnes honoraret af den værdi, hvormed Ejendommene indgår i overdragelsen. Honoraret i forbindelse med Salg afregnes kontant overfor Administrator senest samtidig med, at købesummen for Ejendommene er til disposition for Selskabet eller Datterselskaberne.

6. Andre opgaver, honorarer og udlæg

6.1 Andre opgaver, som ikke er omfattet af Aftalens punkt 2, 4 og 5, der udføres af Administrator afregnes til en fast timepris på DKK 1.000 (eksklusive moms), der faktureres løbende efter medgået tid. Timeprisen reguleres årligt med 2%, første gang 1. januar 2009.

6.2 Administrators eventuelle udlæg på vegne af Selskabet afregnes løbende kontant efter Administrators nærmere anvisninger.

6.3 Betaling af honorarer til eksterne rådgivere og leverandører i forbindelse med Køb og Salg og for ydelser, som ikke er omfattet af Aftalen, herunder men ikke begrænset til honorar til ejendomsadministrator, teknisk forvalter, revisor etc., skal ske direkte til den pågældende rådgiver eller leverandør og efter disses anvisninger.

7. Hæftelse

7.1 Selskabet hæfter for Datterselskabernes korrekte og rettidige opfyldelse af Aftalen, uanset om eventuelle ydelser i henhold til Aftalen faktureres direkte til Datterselskaberne.

8. Administrationsfuldmagt

8.1 Selskabet giver hermed Administrator fuldmagt til med bindende virkning for Selskabet at tegne Selskabet over for offentlige myndigheder og banker, herunder men ikke begrænset til at foretage betalinger af Selskabets regninger (herunder til eksterne leverandører) og betalinger til långivere, oprette nye bankkonti, overføre midler til Selskabets egne konti, samt til at foretage låneomlægninger og forlængelser, træffe beslutning om lånenes løbetid, lånevaluta, afdragsprofil og foretage lignende dispositioner vedrørende sådanne lån, samt alle øvrige tiltag, som måtte være nødvendige for en betryggende og problemfri selskabsadministration.

9. Aftalens varighed og ophør

9.1 Aftalen kan af hver Part opsiges med et varsel på tolv (12) måneder til ophør ved et regnskabsårs udløb, dog tidligst til ophør 31. december 2012.

9.2 Aftalen kan af hver Part ophæves som følge af den anden Parts væsentlige misligholdelse af Aftalen. Grænsen for væsentlig misligholdelse fastsættes efter dansk rets almindelige regler.

10. Overdragelse

10.1 Administrator er ikke berettiget til helt eller delvist at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Aftalen. Administrator kan dog overlade udførelsen af de opgaver, der påhviler Administrator i henhold til punkt 2, til andre mod, at Administrator afholder omkostningerne hertil. Administrator vil så fald fortsat hæfte overfor Selskabet, som om de anførte opgaver var udført af Administrator.

11. Lovvalg og værneting

- 11.1 Aftalen skal i enhver henseende reguleres og fortolkes i henhold til dansk ret, dog bortset fra dansk rets international private retlige regler.
- 11.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Aftalen, skal afgøres efter „Reglerne for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut“. Hver part udpeger en voldgiftsmand, medens voldgiftsrettens formand udpeges af voldgiftsinstituttet. Såfremt en part ikke inden 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af voldgiftsinstituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler. Selskabet og Datterselskaberne skal i denne relation betragtes som én part.

12. Underskrifter

- 12.1 Aftalen underskrives i to eksemplarer, der hver udgør en original.

For selskabet:

For selskabet:

Administrator

Administrator

Bilag 3. Liste over forhåndsgodkendte byer

By	Delstat	Befolkning	By	Delstat	Befolkning	By	Delstat	Befolkning			
1	Aschaffenburg	BY	68.642	42	Gießen	H	73.690	83	Mönchengladbach	NW	261.444
2	Augsburg	BY	262.676	43	Gütersloh	NW	96.145	84	Neuss	NW	151.610
3	Bad Homburg	H	52.171	44	Göppingen	BW	57.771	85	Nordhorn	NS	53.085
4	Baden-Baden	BW	54.581	45	Göttingen	NS	121.884	86	Nürnberg	BY	499.237
5	Bamberg	BY	70.081	46	Hagen	NW	200.039	87	Oberhausen	NW	218.898
6	Bayreuth	BY	74.818	47	Hamburg	HH	1.743.627		Offenbach		
7	Bergheim	NW	63.625	48	Hamm	NW	184.961	88	(am Main)	H	119.430
8	Bergisch Gladbach	NW	105.761	49	Hanau	H	88.746	89	Offenburg	BW	58.793
9	Berlin	B	3.395.189	50	Hannover	NS	515.729	90	Oldenburg	NS	158.565
10	Bielefeld	NW	326.925	51	Heidelberg	BW	142.993	91	Osnabrück	NS	163.814
11	Bocholt	NW	73.790	52	Heilbronn	BW	121.613	92	Paderborn	NW	143.769
12	Bochum	NW	385.626	53	Herford	NW	64.965	93	Passau	BY	50.683
13	Bonn	NW	312.818	54	Hilden	NW	56.545	94	Pforzheim	BW	119.021
14	Bottrop	NW	120.324	55	HildesHim	NS	102.575	95	Potsdam	BB	147.583
15	Braunschweig	NS	245.273	56	Ingolstadt	BY	121.314	96	Ratingen	NW	91.975
16	Bremen	HB	546.852	57	Jena	T	120.634	97	Regensburg	BY	129.859
17	Bremerhaven	HB	116.615	58	Kaiserslautern	RP	99.095	98	Reutlingen	BW	112.252
18	Darmstadt	H	140.562	59	Karlsruhe	BW	285.263	99	Rheine	NW	76.440
19	Delmenhorst	NS	75.916	60	Kassel	H	194.427	100	Rosenheim	BY	60.226
20	Detmold	NW	73.508	61	Kempten (Allgäu)	BY	61.360	101	Rüsselsheim	H	59.271
21	Dinslaken	NW	70.857	62	Kiel	SH	234.433	102	Schweinfurt	BY	54.273
22	Dormagen	NW	63.466	63	Koblenz	RP	106.501	103	Siegen	NW	106.293
23	Dortmund	NW	588.168	64	Konstanz	BW	81.217	104	Solingen	NW	163.581
24	Dresden	SN	495.181	65	Krefeld	NW	237.701	105	Speyer	RP	50.247
25	Duisburg	NW	501.564	66	Köln	NW	983.347	106	Stuttgart	BW	592.569
26	Düren	NW	93.656	67	Landshut	BY	61.368	107	Saarbrücken	SL	180.515
27	Düsseldorf	NW	574.514	68	Leipzig	S	497.531	108	Trier	RP	99.843
28	Emden	NS	51.693	69	Leverkusen	NW	161.227	109	Troisdorf	NW	74.760
29	Erfurt	T	202.844	70	Lippstadt	NW	67.446	110	Tübingen	BW	83.496
30	Erlangen	BY	103.197	71	Ludwigsburg	BW	87.673	111	Ulm	BW	120.625
31	Eschweiler	NW	55.691	72	Lübeck	SH	211.825	112	Unna	NW	68.132
32	Essen	NW	585.430	73	Lüneburg	NS	71.842		Villingen-		
33	Esslingen (am Neckar)	BW	92.091	74	Magdeburg	ST	229.126	113	Schwenningen	BW	81.778
34	Euskirchen	NW	55.110	75	Mainz	RP	194.372	114	Weimar	T	64.409
35	Flensburg	SH	86.080	76	Mannheim	BW	307.900	115	Wesel	NW	61.828
36	Frankfurt (AM)	H	651.899	77	Marburg	H	79.139	116	Wetzlar	H	52.473
37	Freiburg (Breisgau)	BW	215.966	78	Minden	NW	83.118	117	Wiesbaden	H	274.611
38	Friedrichshafen	BW	58.068	79	Moers	NW	107.547	118	Wolfenbüttel	NS	54.461
39	Fulda	H	63.958		Mülheim			119	Wolfsburg	NS	121.199
40	Fürth	BY	113.422	80	(an der Ruhr)	NW	169.917	120	Worms	RP	81.545
41	Gelsenkirchen	NW	268.102	81	München	BY	1.259.677	121	Wuppertal	NW	359.237
				82	Münster	NW	270.868	122	Würzburg	BY	133.906
								123	Aachen	NW	258.208

Tegningsblanket

Investea German High Street II A/S
CVR-nr. 3069 1644
Udbud af nye B-aktier af
nominelt DKK 20.000.000 – DKK 71.100.000.

Under henvisning til prospektet af 15. august 2007, der kan rekvireres hos Eik Bank A/S, Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K, Investea German High Street II A/S, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup, på Selskabets hjemmeside (ghs2.investea.dk) eller på Skandiabankens hjemmeside (www.skandiabanken.dk) tegner undertegnede:

Navn:	CPR/CVR-nr.:
Adresse:	Postnr. og by:
Telefonnr.:	E-mail:

_____stk. B- aktier, fondskode (ISIN) DK0060093524, á nominelt DKK 10 til en kurs på DKK 100 svarende til en samlet pris for aktieposten på DKK _____ mod kontant betaling (Minimumstegningen er 10.000 kr. svarende til 100 stk). Det samlede udbud er på nominelt DKK 20.000.000 – DKK 71.100.000 B-aktier som udbydes i perioden 22. august - 14. september 2007 begge dage inklusive. Udbuddet af B-aktierne vil tidligst blive lukket 31. august 2007 kl. 16.00. Den første noteringsdag forventes at være den 20. september 2007.

I forbindelse med mit køb og tegning af aktier i Selskabet tiltræder jeg samtidigt de i prospektet anførte vilkår. Jeg bekræfter, at jeg har gjort mig bekendt med det foreliggende prospektmateriale, herunder Vedtægterne og revisors erklæring. Jeg er ligeledes bekendt med og accepterer, at Investea German High Street II A/S udsteder A-aktier svarende til 11,11% af den samlede tegnede B-aktiekapital. Hermed opnår Investea A/S en ejerandel på 10% i Investea German High Street II A/S og en stemmeandel på 52,63%. Endvidere er jeg bekendt med og accepterer, at tegningen er bindende for mig. Investea German High Street II A/S forbeholder sig ret til at annullere eller reducere denne tegning.

For bindende ordrer indleveres tegningsblanketten til ordregivers eget kontoførende pengeinstitut eller fondsmæglerselskab, eller Selskabet, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup, fax nr.: (+45) 45 47 75 01, i udfyldt og underskrevet stand i så god tid, at det kontoførende pengeinstitut eller Selskabet har mulighed for at behandle og videresende ordren, således at den er Eik Bank A/S Nørre Farimagsgade 15, 1364 København K, fax nr.: (+45) 33 73 31 36 i hænde senest 14. september 2007, kl. 16.00 (dansk tid).

Jeg accepterer, at tegningsbeløbet afregnes senest den 17. september 2007, mod registrering af mig som ejer af de erhvervede B-aktier. Jeg accepterer, at beløbet hæves på:

Afregningskonto

Pengeinstitut	Reg. Nr.:	Konto nr.:
---------------	-----------	------------

Depotoplysninger

Kontoførende institut:	CD-ident.:	VP-depotnummer:
------------------------	------------	-----------------

, den / 2007

Investors underskrift:

investea
GERMAN HIGH STREET II A/S

Investea German High Street II A/S
Tuborg Havnevej 19
DK-2900 Hellerup
CVR nr.: 3069 1644

Tel.: +45 45 47 75 00
Fax: +45 45 47 75 01
Email: ghs2@investea.dk
Web: ghs2.investea.dk/